

entre los ocupantes de una vivienda, la relocalización supondrá el acceso a una única vivienda por cada una de las que desaparecen.

c) Los titulares de actividades que sean admisibles en relación al uso principal previsto en el PERI, podrán optar con carácter preferente a la adquisición de un local comercial en los nuevos edificios del sector, de promoción pública.

Art.35. Beneficiarios de la relocalización

a) Respecto a las finques incluidas en el ámbito del PERI, el derecho de relocalización se otorga exclusivamente al residente efectivo de la vivienda, ya lo sea a título de arrendamiento o de cualquier derecho real en el momento del acuerdo de aprobación inicial de este documento de Plan Especial.

b) Se establecen como condiciones mínimas para ejercitar la opción de relocalización, las siguientes:

a. Acreditar el título jurídico que habilite la ocupación, el cual habrá de ser anterior a la fecha antes mencionada.

b. Acreditar la ocupación efectiva de la vivienda durante el período comprendido entre aquella fecha y el momento de inicio del expediente de expropiación, o del expediente de reparcelación.

c. No se podrá desalojar a los ocupantes residentes, que cumplan los requisitos anteriores, hasta que no esté a su disposición la vivienda alternativa, cuando hayan optado por el derecho de realojamiento.

d. Se podrá optar por soluciones transitorias, siempre que el beneficiario del realojamiento esté de acuerdo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

En las actividades legalmente instaladas con anterioridad a la aprobación del presente PERI, que no resulten admitidas según el nuevo régimen de usos, podrán hacerse obras de reparación, mejora de las condiciones higiénicas y ambientales y las que tiendan a suprimir o reducir los efectos molestos, nocivos, insalubres o peligrosos. No se autorizará el aumento de la superficie utilizada ni la potencia instalada, ni la sustitución de elementos constructivos de tipo precario por otros de mayor consolidación.

(ver fichas en la versión catalana)

El traslado de este acuerdo se hace a reserva de la aprobación del Acta.

Contra dicho acuerdo, que agota la vía administrativa, se podrán interponer, alternativamente, los siguientes recursos:

a) El recurso potestativo de reposición ante el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en el plazo de un mes, a contar a partir del día siguiente a la publicación del presente acuerdo. Contra la desestimación expresa del recurso de reposición podrá interponerse el recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente de la notificación de la desestimación del recurso de reposición. Contra la desestimación por silencio del recurso de reposición, que se podrá entender producida en el transcurso del plazo de un mes a contar desde su interposición sin que se haya dictado y notificado su resolución, podrá interponerse el recurso contencioso administrativo, en el plazo de seis meses, a contar a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

b) Directamente el recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente a la publicación del presente acuerdo.

No obstante lo anterior, se puede ejercitar, si fuera el caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente. Todo esto de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa y de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

EL SECRETARIO GENERAL,
Fdo.: Bartomeu Tous y Aymar

— o —

Num. 22268

Acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca referente a la corrección de error material relativa al equipamiento EQ0A AS-P/(76-12-P) del Molinar, del PGOU de Palma.

El Pleno del Consell Insular de Mallorca, en sesión celebrada el día 7 de noviembre de 2005, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

‘Visto el expediente promovido por el Ayuntamiento de Palma de Mallorca en relación a la corrección del error material detectado al PGOU rela-

tiva al equipamiento EQ0a AS-P/(76-12-P) de la calle Golfo de Vizcaya del Molinar, de conformidad con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en base a lo que dispone el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de régimen jurídico de las administraciones públicas y de procedimiento administrativo común, y vista la propuesta de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico, el Pleno del Consell Insular de Mallorca acuerda la aceptación de la corrección propuesta del error material producido y, en consecuencia proceder a su rectificación habiéndose de proceder a la reducción de la superficie de suelo lucrativo D3x y un aumento de la superficie del equipamiento de 907 m² a 1137 m², quedando modificados por lo tanto la ficha del sistema y el plano de ordenación del suelo urbano L-23, todo procediendo a su publicación en el Boletín Oficial de las Islas Baleares’.

Se publican las fichas de sistemas actual y modificada:

(ver ficha en la versión catalana)

El traslado de este acuerdo se hace a reserva de la aprobación del Acta.

El secretario general,
Bartomeu Tous y Aymar

— o —

Num. 22326

Acuerdo de aprobación definitiva con prescripciones la revisión del plan general de ordenación del municipio de Inca.

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada dia 27 de octubre de 2005, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“Visto el expediente relativo a la revisión del plan general de ordenación del municipio de Inca, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica, en el trámite previsto en el artículo 132.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento Urbanístico, esta Comisión acuerda aprobar definitivamente la revisión del PGOU, sometiénolo a las siguientes prescripciones:

a) Con respecto a los Sistemas Generales:

1^a. - Queda reflejada como zona de protección establecida en el art. 31 de la Ley 5/90, de 24 de mayo, de carreteras de la CAIB, correspondiendo a la PMV-211-2 (Inca- Mancor), los 18 metros a partir de la arista de explanación, así como también a la C-713 (carretera Palma-Alcúdia) en los sectores de suelo urbanizable programado y suelo no urbanizable, de 25 metros a partir de la arista de explanación. Por lo cual el Ayuntamiento tendrá que remitir la documentación gráfica complementaria con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/90 de carreteras de la CAIB.

2^a. - Se entiende que el límite de los sector urbanizable 1, con las áreas de afección de las carreteras son las definidas en la Ley 5/90, de carreteras de la CAIB. Por lo cual el Ayuntamiento tendrá que remitir la documentación gráfica complementaria con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/90 de carreteras de la CAIB para el conjunto de las actuaciones realizadas en las obras de la “prolongación de la PM-27 Autopista Central. Tramo III. Supresión de la “Travessa d’Inca.”

3^a. - Con respecto al conjunto de la Variante “Nord d’Inca” hay que entender que el área de reserva de la misma sólo se puede entender como indicativa hasta que, en su caso, se apruebe el estudio informativo del Departament d’Obres Públiques del Consell de Mallorca, quedando mientras tanto conceptualizado como SSGG vial del PGOU, quedando la sección del vial, en todo su recorrido, con una anchura de entre 20 y 25 metros tal como se refleja a la documentación escrita y a la gráfica en lo referente a dicha sección, teniendo que reponerse la ficha del SSGG adaptada a esta circunstancia y grafiar la zona de reserva que prevé la Ley 5/90 de carreteras de la CAIB.

b) Con respecto al sol urbano y urbanizable y su crecimiento:

4^a. - Aunque no se encuentra en el informe de la Direcció General d’Ordenació del Territori mención alguna con respecto al cumplimiento de los apartados 3.1, 3.2 y 3.3 del suyo informe anterior y que fueron incorporados como deficiencias al acuerdo de suspensión, de 22/04/2005 y, por contra sí que se encuentra dentro de la última documentación aprobada provisionalmente (2/09/2005) copia del plano, a escala 1:10.000, adverbado por la Conselleria d’Obres Públiques, Vivenda i Transports de delimitación y medición del suelo urbano y urbanizable del núcleo de Inca y en el cual se manifiesta que la superficie total de suelo urbano es de 229,10 Ha y la de suelo urbanizable

(S'Ermita,S-N1 Crist Rei, S-N2 Industrial 1 fase y S-N3 Industrial 2 fase) es de 62,22 ha, habiendo justificado suficientemente el Ayuntamiento que los tres últimos sectores ya se habían incorporado al solo urbano, por lo tanto se tiene que concluir que, a efectos del cálculo del suelo existente en el término de Inca las superficies computables son las siguientes: Suelo Urbano: 283,35 Has, Suelo Urbanizable (se Ermita): 7,97 Has, y por lo tanto el porcentaje máximo de crecimiento permitido resulta ser el siguiente: $2\% / (283,35 + 7,97) = 5,82$ Has.

5ª. - En conjunto y con respecto a los sectores propuestos como suelo urbanizable, a resultas de la anterior prescripción relativa a la Vía de Ronda Nord así como por haber entrado en vigor el Plan Territorial Insular de Mallorca, tanto por el cómputo global de su superficie como para su tramitación y desarrollo, estos sectores se tendrán que ajustar, según dispone la disposición adicional tercera del Plan Territorial, a las normas, tan de aplicación plena (AP) como de eficacia diferida (ED) del referido instrumento de ordenación territorial, así como al trazado de la Vía de Ronda Nord y sus zonas de afección.

6ª. - En todo caso, con respecto al sector 4 estará a lo dispuesto en los artículos 72 a 78 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares en referencia a la incidencia por inundación y, en particular, en el referido en el apartado 5 del artículo 77, relativo a la obligatoriedad por parte de los promotores de efectuar los pertinentes estudios de riesgo por inundación.

7ª. - La ejecución de las UA- 3 y UA-7 queda supeditada a la realización de la vía de ronda Nord tal como queda explicitado en la prescripción 3ª, en la parte que afecta a la unidad de actuación.

8ª. - Al no resultar ajustada la consideración de suelo urbano de la UA-14, quedan los terrenos de la misma excluidos de la clasificación como suelo urbano.

9ª. - Los terrenos de la ITV (4.383 m2), quedan calificados como un SSGG en suelo rústico, del cual se tendrá que aportar la ficha correspondiente.

10ª. - Los equipamientos SU Son Amonda y E-4 Sa Calobra, quedan calificados como SSGG en suelo rústico, de los cuales se tendrá que aportar las fichas correspondientes.

11ª. - La carretera Palma - Alcúdia se mantiene como tal carretera, quedando, por lo tanto, excluida de su clasificación como suelo urbano.

12ª. - La propuesta ampliación de una parte de la parcela de la gasolinera de la carretera de Selva, queda excluida de la clasificación como suelo urbano.

c) Con respecto al suelo rústico:

13ª. - En las zonas APR donde la documentación gráfica de la revisión del PGOU no distingue el tipo de riesgo que se trata, resultará de aplicación el tipo de APR correspondiente del Plan Territorial Insular de Mallorca aprobado definitivamente en fecha 13/12/2004, siendo asimismo de aplicación, para cada APR, la normativa de la calificación subyacente con las mayores restricciones que puedan suponer el régimen de la Matriz de usos en suelo rústico contemplada en el artículo 162 y el de la Matriz de Ordenación del suelo rústico del Plan Territorial de Mallorca.

14ª. - Con respecto a las ZPR de contaminación de acuíferos queda incorporado como a normativo el plano de la documentación aportada como complementaria del estudio d'AIA fecha 13/01/2005, sellada como aprobada inicialmente en fecha 28/11/2003 y provisionalmente en fecha 30/04/2004, habiéndose en todo caso de trasladar a los planos de ordenación de suelo rústico en su forma actual.

15ª. - Con respecto a la documentación escrita en lo referente a las ZPR, En el Capítulo I. Disposiciones de carácter general, del Título IX. Normas de edificación en suelo rústico, y con respecto a la ZPR de contaminación de acuíferos, se añade un nuevo artículo 171 bis con idéntico contenido en el de la normativa este tipo de ZPR, del punto 6. Zonas de Protección de Riesgo (ZPR), de la documentación aportada como complementaria del estudio d'AIA fecha 13/01/2005, sellada como aprobada inicialmente en fecha 28/11/2003 y provisionalmente en fecha 30/04/2004.

16ª. - Con respecto a la incorporación de las áreas forestales y de encinar protegido, se tendrá que incorporar el plano adecuado en el cual se reconozca el límite del ANEI de acuerdo con la LEN, sin perjuicio de suponer otras mayores protecciones.

17ª. - Con respecto a las zonas AT, éstas quedan modificadas con una anchura de 350 metros equidistantes del suelo urbano y urbanizable existente, teniendo que aportarse el plano corregido en este sentido.

18ª. - Por lo que respecta a la regulación de las Áreas de Interés Agrario queda redactado el punto 2, del artículo 2 de la manera siguiente: "En las AIA las determinaciones aplicables en cuanto a usos permitidos y condiciones de las edificaciones serán las del Suelo Rústico de Régimen General."

19ª. - Por lo que a los usos en cada zona de suelo rústico, queda añadido, a los art. 172, 174, 175, 177, 178 y 179, el inciso siguiente: "El régimen de usos respetará los de la Matriz contemplada en el artículo 162."

d) Con respecto a las áreas o elementos sujetos a protección:

20ª. - Se hace referencia a una futura redacción de un plan especial de caminos. Aunque en el actual catálogo municipal no se encuentra ningún camino incluido, se tiene que tener en cuenta para la redacción de este plan especial, y, mientras éste no se redacte, para la concesión de licencias de determinadas obras, que algunos caminos de este término municipal, al poder contener elementos con valores etnológicos, de los cuales se tendría que estudiar sus valores y la forma de protección adecuada, se tendrá que solicitar el correspondiente informe de la Direcció Insular de Patrimoni Històric, en especial por lo que respecta, entre otros, al camino viejo de Llubí, o el camino viejo de Sineu.

21ª. - A pesar de que el catálogo definitivamente aprobado no se modifica con la presente revisión, en los edificios catalogados en los cuales no se indique un uso específico, se entenderá que sólo son posibles los usos que aparecen indicados en el catálogo. Igualmente tampoco se podrán distinguir como fuera de ordenación o inadecuados o no marcar nuevas alineaciones que afecten a inmuebles catalogados.

22ª. - El ELP 61 (5.494 m2) correspondiente al antiguo huerto del convento de Sant Bartomeu se mantiene, por los motivos expuestos en el informe de los Servicios de Patrimonio Histórico, como espacio libre privado.

e) Con respecto al articulado de las Normas Urbanísticas:

23ª.1. En el art. 17. Estudios de Detalle, se elimina el anterior punto 3, pero se mantiene el anterior punto 4 como nuevo punto 3, el cual permite el aumento de alturas. Queda eliminado el punto 3 del artículo 17.

23ª.2. El art. 24. Derechos y deberes legales de los propietarios, de las normas del Plan General, queda redactado de la siguiente forma: «Los derechos y deberes legales de los propietarios de los terrenos serán los establecidos para cada categoría de suelo en qué se encuentren clasificados por el vigente Plan General, de acuerdo con lo que disponen los preceptos aplicables de la Ley 6/1998, de régimen del suelo y valoraciones, así como los que en el marco de la expresada ley establezca la legislación autonómica o estatal supletoria no desplazada.»

23ª.3. Queda eliminado el contenido del artículo 28. Modificación del sistema de actuación, de las normas del Plan General, dado que posibilita una actuación prohibida por la legislación aplicable, ya que comporta la modificación de unidades y sistemas de actuación previstos en el plan general, la modificación de las cuales exige el mismo procedimiento que el de la elaboración de los planes.

23ª.4. El artículo 75. Delitos contra la ordenación del territorio, de las normas del Plan General, queda redactado de la manera siguiente: Constituirán delito contra la ordenación del territorio las actuaciones que estén tipificadas como tales en el Código Penal o legislación especial de aplicación."

23ª.5. En el art. 81. Edificios fuera de ordenación, aparte de señalar concretamente aquellos edificios afectados por operaciones de remodelación urbana, en el punto 2º se tiene que hacer referencia a la totalidad de los supuestos del artículo 2 de la Ley 8/1988. Se ha modificado la redacción del precepto, introduciendo todos los supuestos previstos en el artículo 2 de la Ley 8/1988; si bien por razones de técnica jurídica queda sustituido del segundo párrafo del punto 3 de la nueva redacción del artículo el inciso "... ni siquiera las previstas en el apartado 3 del artículo 1 de esta ley" para "... ni tal suelas las previstas en el apartado 3 del artículo 1 de la Ley 8/1988"; y en el tercer párrafo queda sustituida la alusión a "... a partir de la entrada en vigor de esta ley y que queden calificados como fuera de ordenación de acuerdo con aquello que se prevé en este artículo..." para "... a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/1988 y que queden calificados como fuera de ordenación de acuerdo con aquello que se prevé en este artículo y el artículo 2 de la Ley 8/1988....".

23ª.6. En el art. 82. Edificios construidos al amparo de normativa anterior a la vigente, disconformes con el PGOU. Se añade al final del apartado 3 la siguiente frase: "Para estos edificios será de aplicación el índice de intensidad de uso residencial de la zona donde se encuentren."

23ª.7. En el art. 83. Edificios existentes en suelo rústico. Queda añadido

un párrafo al final del artículo 83 del siguiente tenor “No será posible la aplicación de las disposiciones contenidas en el presente artículo y concordantes cuando sean de aplicación a la edificación otras determinaciones más restrictivas que deriven de la Ley 1/1991, de Espacios Naturales, de otra normativa de ordenación territorial o urbanística, o de algún instrumento de ordenación territorial que impida la realización de determinadas actuaciones.”

23ª.8. Seguidamente en el artículo 83. Edificios en suelo rústico, queda incorporado, como artículo de las normas urbanísticas la norma 28 del Plan Territorial de Mallorca aprobado definitivamente, que hace referencia al régimen de las viviendas existentes en suelo rústico.

23ª. 9. En el artículo 110, hay que incorporar la precisión siguiente:
- El apartado 5 queda redactado de la manera siguiente: “ 5. En el sector Crist Rei se aplicará la ordenanza de intensidad prevista en el Plan Parcial, es decir 1 Hab/86,49 m2 de solar.

De la misma manera los nuevos sectores urbanizables residenciales que se desarrollen se tendrán que dotar de la correspondiente ordenanza de intensidad de uso.”

- El apartado 6 queda redactado de la siguiente manera: “ 6. Los parámetros aplicables para cada zonificación y tipología edificatoria serán los siguientes:

a)En las zonas de casco antiguo y ensanche la ordenanza aplicable será la correspondiente a 1 vivienda por cada m2 (1 h/ m2) de suelo comprendido dentro de la profundidad edificable de la planta piso, así:

Casco Antiguo:4p: 1 h/ 50 m2

3p: 1h/60 m2

2p: 1h/75 m2

Ensanche: 5p: 1h/30 m2

4p: 1h/35 m2

3p: 1h/40 m2

2 p:1h/55 m2

b)En las zonas de tipología aislada se aplicarán los siguientes:

Unifamiliar: 1 vivienda/parcela

Plurifamiliar: APP1: 2 viviendas/parcela

APP2: 2 viviendas/parcela

APP3: 1 vivienda/100 m2 de parcela neta

APP4: 1 vivienda/75 m2 de parcela neta

Crist Rei: 1vivienda/86,49 m2 solar

c)Plurifamiliar aislada especial: 1 vivienda/75 m2 de suelo comprendido dentro de la profundidad edificable de la planta piso.

- Quedan suprimidos los apartados 7 y 8

23ª.10. En el art. 138. zona de edificación aislada unifamiliar (A.U), queda eliminado el punto 2.2 Unifamiliar s’Ermita, mientras este suelo mantenga su condición de urbanizable y, en todo caso, queda trasladada la correspondiente ordenanza al suelo urbanizable por remisión al planeamiento de desarrollo aprobado.

23ª.11. En el artículo 147. Suelo Industrial polígono, respecto de los usos comerciales, administrativos y de establecimientos, a la referencia al grado según dimensión (D) de estos usos, del cuadro de usos del artículo 147 se añadirán las notas siguientes: “1. Esta dimensión o superficie máxima para cada zona cumplirá, en todo caso, con las previsiones máximas de la revisión del Plan con referencia al PDS de Equipamientos Comerciales; y, 2. En las zonas industriales de los polígonos los usos admitidos serán los establecidos en los correspondientes planes parciales”.

23ª. 12. En el artículo 162. Usos en suelo rústico, se introduce la Matriz de ordenación del suelo rústico de la Ley de Directrices de Ordenación Territorial, si bien, por la definición de las APR se contempla un llamamiento (1) el cual se tiene que completar: “(1) Los usos ubicados dentro de las áreas de prevención de riesgos sólo podrán autorizarse con el informe previo de la Administración competente en materia de medio ambiente.”

23ª.13. En el artículo 171, los edificios protegidos reflejarán la misma referencia o código de identificación que la que figura en los planos.

23ª.14. Aunque ya se regulan las actividades complementarias del sector primario con carácter general en el artículo 162, con el fin de evitar confusiones, queda suprimida la referencia al turismo rural y agroturismo del artículo 172. ANEI del monte de Santa Magdalena.

23ª.15. El art. 173. Parque Público de Santa Magdalena, queda redactado de la manera siguiente: “Se delimita, en torno a la cima, de una zona de parque público municipal de una superficie de 400.184 m2 que el Ayuntamiento obtendrá por expropiación, con la excepción del área de interés militar, la cual se obtendrá de acuerdo con las disposiciones legales adecuadas en materia de Patrimonio Público de las Administraciones, y que integrará dentro del Sistema de espacios libres públicos del Plan General de Ordenación.”

23ª.16. En el art. 176. Área forestal, el apartado 5 queda redactado de la

manera siguiente: “5. Las condiciones de edificación de las construcciones directamente relacionadas con la explotación forestal serán las correspondientes a las de los almacenes agrícolas del artículo 185.”

23ª.17. En el artículo 178. Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG), queda añadido en el apartado 4 “como tampoco el porcentaje establecido en estas normas para cada tipo de construcción.”

23ª. 18. Se crea un nuevo Artículo 191.bis. Resto de Sistemas Generales: Para el resto de Sistemas Generales en suelo rústico, salvo la Parcela Hospitalaria que se regula por su propia normativa, las condiciones de edificación y uso serán las definidas en el artículo 148. Instalaciones, o en el artículo 151.2 Espacios libres públicos, según sea el caso.

24ª. Para todas las zonas de suelo urbano y urbanizable el uso comercial tendrá que cumplir con las previsiones de la revisión del Plan con referencia al PDS de Equipamientos Comerciales y a tales efectos en referencia al grado según dimensión (D), de los cuadros de usos del artículo correspondiente se añadirá la nota siguiente: “Esta dimensión o superficie máxima para cada zona cumplirá, en todo caso, con las previsiones máximas de la revisión del Plan con referencia al PDS de Equipamientos Comerciales.”

f) En todo caso y visto el informe favorable condicionado de la Dirección General de Recursos Hídricos con respecto a la suficiencia de recursos hídricos, hay que hacer la observación que el Ayuntamiento tendrá que cumplimentar las condiciones impuestas en dicho informe, ante esta Dirección General en la forma y momento en el mismo informe explicitados.

g) La aprobación definitiva de la presente revisión del Plan General, se entiende sin perjuicio del desplazamiento en la aplicación de sus determinaciones normativas por causa de la afección de las normas con carácter de aplicación plena, directa e inmediata contenidas en el vigente Plan Territorial Insular de Mallorca, aprobado definitivamente en fecha 13 de diciembre de 2004, que impliquen mayores restricciones, así como del deber de adaptación del planeamiento municipal a dicho instrumento de ordenación territorial en los términos en él expresados.”

Asimismo se hacen públicas las normas urbanísticas:

TÍTULO PRELIMINAR

Art. 1. Naturaleza y ámbito

1. El Plan general de ordenación urbana de Inca es el instrumento de ordenación integral del territorio del término municipal y, de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada una de sus clases y categorías. Asimismo, ya sea directamente o mediante los instrumentos de desarrollo previstos, delimita las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio legítimo de las citadas facultades.

2. El Plan general de ordenación urbana de Inca se ha redactado de conformidad con la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, la legislación supletoria contenida en el Real decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el cual se aprueba la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, y otra legislación urbanística de desarrollo, todo lo anterior contenido de ahora en adelante bajo la denominación legislación urbanística.

Art. 2. Vigencia

1. El Plan general de ordenación urbana de Inca entrará en vigor una vez publicado en el Boletín Oficial de las Islas Baleares el acuerdo de su aprobación definitiva y sus normas urbanísticas, de acuerdo con el artículo 124 de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprobada por el RDL 1/1992 de 26 de junio; su vigencia será indefinida.

2. El presente Plan general sustituye el aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de las Islas Baleares el día 27 de mayo de 1987.

Art. 3. Efectos de la aprobación

1. Publicidad. Comporta el derecho de cualquier persona a consultarlo y a solicitar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma regulada en las presentes Normas urbanísticas.

2. Ejecutividad y ejecutoriedad. Será inmediatamente ejecutivo una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva en la forma establecida en el artículo 2.1 anterior. La ejecutoriedad implicará la facultad para emprender la realización de proyectos y obras que estén previstos en el PGOU, su declaración de interés general y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a las finalidades de expropiación o de imposición de servitudes y, en general, la habilitación para el ejercicio por parte del Ayuntamiento de las facul-

tades enunciadas por la legislación urbanística y contenidas en el PGOU.

3. Obligatoriedad. Comporta el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas sus determinaciones, tanto por parte de los particulares como de la corporación municipal y organismos de la administración pública.

Art. 4. Documentación

1. Documentación vinculante. Con el objetivo de ejecutar las determinaciones básicas que la legislación establece por el PGOU —la clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y la definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio— el PGOU consta de los siguientes documentos normativos:

a) Documentación escrita

— Memoria. Recogerá las conclusiones urbanísticas y en ella se expondrá lo que ha motivado la redacción de los criterios y la adopción de las determinaciones del PGOU.

— Normas urbanísticas. Constituyen la documentación básica de la ordenación urbanística propuesta por el PGOU y definen el tratamiento específico aplicable a cada tipo y categoría de suelo.

b) Documentación gráfica

— PLANOS DE INFORMACIÓN
— PLANOS A (PLANOS GUÍA CARTOGRAFÍA y SECTORES ESTADÍSTICOS)
— PLANOS B (ORDENACIÓN GLOBAL DEL TERRITORIO)
— PLANOS C (ORDENACIÓN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR y RÚSTICO)
— PLANOS D (ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO, ALINEACIONES y RASANTES)

Art. 5. Interpretación

1. La ordenación urbana corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades atribuidas al Consejo Insular de Mallorca y a la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, de acuerdo con sus respectivos ámbitos de competencias y de acuerdo, también, con la legislación en vigor.

2. Las Normas urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, exceptuando que del texto se desprendiera la interpretación contraria.

4. En el supuesto de falta de coincidencia entre documentación escrita y documentación gráfica prevalecerá la escrita.

5. En caso de contradicción entre diferentes tipos de documentos escritos del PGOU prevalecerá el específico sobre el general.

6. Toda interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el cual constarán las posibles alternativas de interpretación; la corporación municipal se deberá definir sobre cuál es la correcta, la cual se incorporará a partir de entonces como circular aclaratoria del PGOU.

7. En la interpretación del PGOU prevalecerán como criterios aquellos que sean más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos; a los mayores espacios libres; a la mejor conservación del patrimonio protegido; al menor deterioro del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana como también al interés más general de la colectividad.

8. La referencia a lo articulado de la legislación, tanto estatal como autonómica, contenida en la documentación del PGOU se entenderá sustituida por las modificaciones legislativas que se lleven a cabo.

Art. 6. Publicidad del planeamiento

1. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- Consulta directa del planeamiento
- Consulta urbanística
- Cédula urbanística

Art. 7. Consulta directa del planeamiento

1. Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma y gratuitamente la documentación integrante del PGOU y de los instrumentos que lo desarrollen, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas por lo que respecta al caso.

2. Los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, como también los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles las relaciones de los estudios de detalle, de los proyectos aprobados, de las licencias de

parcelación concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo, se formalizará el libro de registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de planeamiento, en el cual se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como también las resoluciones administrativas y sentencias que les afecten.

Art. 8. Cédula urbanística

1. Es el documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector y otras circunstancias que concurran en los terrenos comprendidos en el término municipal.

2. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior enmienda de los errores materiales o de hecho que contuviera y en ningún caso no podrá alterar los derechos y las obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Art. 9. Consultas que requieren interpretación del planeamiento

Cuando las consultas o cédulas urbanísticas supongan la aclaración de aspectos contradictorios de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal competente, que solventará la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Estas resoluciones, cuando sean de ámbito general, serán publicadas en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) y se incorporarán al PGOU en la forma establecida en el apartado 6 del artículo 5 de estas Normas.

TÍTULO I. DESARROLLO DEL PGOU

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 10. Órganos actuantes

1. El desarrollo y la ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares, de acuerdo con la legislación vigente y los documentos de carácter vinculante que conforman este PGOU.

2. Dentro del ámbito de las respectivas atribuciones y competencias, corresponderá a los otros organismos del resto de administraciones públicas el desarrollo de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos, como también la cooperación con el Ayuntamiento con la finalidad de conseguir una mayor eficacia en la ejecución del planeamiento urbanístico.

Art. 11. Instrumentos de desarrollo del planeamiento

El PGOU se desarrollará de acuerdo con cada clase de suelo definido en este título y con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, mediante planes parciales, planes especiales y estudios de detalle, que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes proyectos de ejecución.

Art. 12. Iniciativa en la formulación del planeamiento

1. Los planes que se formulen en desarrollo de este PGOU podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta.

2. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de iniciativa y colaboración en el planeamiento municipal, siempre que presenten la documentación preceptiva.

Art. 13. Tramitación simultánea

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PGOU se podrán tramitar de forma simultánea a los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes (proyectos de expropiación, reparcelación, compensación, urbanización...).

Art. 14. Precisión de límites. Cartografía oficial

1. Los límites de los ámbitos de planeamiento definidos por el PGOU podrán ser objeto de reajuste en los respectivos instrumentos de desarrollo, cuando afecten a los aspectos siguientes:

- Alineación o líneas de edificación existentes.
- Características topográficas del terreno.
- Existencia de arbolado y otros elementos de interés según la opinión

de los servicios técnicos municipales.

2. Se admitirá, en relación con las superficies delimitadas en los planos de este PGOU, un margen de error del $\pm 5\%$.

3. La presentación de las diferentes documentaciones se deberá realizar sobre cartografía oficial municipal, habiéndose de señalar, si procede, las coordenadas, al menos, de dos puntos correspondientes a puntos fijos en el terreno.

Art. 15. Planes parciales

1. Los planes parciales tienen por objeto desarrollar los sectores clasifica-

dos como suelo urbanizable.

2. El ámbito ordenado para cada Plan parcial deberá incluir la superficie total del sector. Antes de la formulación del Plan parcial, si fuera necesario, se podrán ordenar las superficies del sistema general que le estén adscritas mediante plan especial.

3. El Plan parcial deberá contener, además de las determinaciones y documentos exigibles legalmente y reglamentariamente, un estudio y cálculo detallado que exprese y justifique que la asignación y la ponderación relativa de los usos detallados y las tipologías edificadoras que se establecen respetan la ponderación fijada por el PGOU para el sector que se ordena, la suficiencia del suministro de agua, como cuanta documentación adicional fuera necesaria, de acuerdo con las características de la ordenación y el cumplimiento de las condiciones que establece.

Art. 16. Planes especiales

1. El plan especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio; es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

2. Los planes especiales podrán tener las siguientes o análogas finalidades:

a) El desarrollo de infraestructuras o de equipamientos comunitarios pertenecientes a los sistemas generales, en cualquiera de las clases de suelo que se definen en este PGOU.

b) La ordenación de ámbitos determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada al PGOU para su desarrollo mediante este instrumento.

c) La ordenación, protección, mejora y conservación de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo, elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otras análogas, las finalidades siguientes: la conservación y rehabilitación del patrimonio histórico y arquitectónico; protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, urbano y sus vías de comunicación; establecimiento y coordinación de infraestructuras básicas.

3. Los planes especiales contendrán las determinaciones y documentación adecuadas a los objetivos que pretendan, como también toda aquella documentación adicional que fuera necesaria para el cumplimiento de las condiciones específicas que el planeamiento establece.

4. En los planes especiales de reforma interior, el contenido de las determinaciones tendrá como mínimo el grado de definición equivalente al de los planes parciales. Deberán respetar los usos, intensidades y tipologías edificadoras señaladas por el PGOU para el área de planeamiento que desarrollen y contendrán la delimitación de unidades de ejecución, fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

Art. 17. Estudios de detalle

1. Para la aplicación del PGOU en suelo urbano, o de los planes parciales en el suelo urbanizable, se podrán formular, cuando sea necesario, estudios de detalle con alguna o algunas de las finalidades siguientes:

a) Señalar alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuvieran fijadas.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas a los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o apto para urbanizar, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados por los planes.

c) Ordenar los volúmenes edificadores, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad máxima, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

2. Se redactarán estudios de detalle en aquellos casos en que así lo disponga el PGOU o su planeamiento de desarrollo y con la finalidad que en él se establezca. Asimismo, se elaborarán, cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en consideración a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

3. A los efectos de homogeneizar la altura reguladora de una fachada se podrá, mediante la tramitación de un estudio de detalle que afecte a toda la línea de fachada de la manzana, aumentar una planta de altura reguladora máxima, sin que suponga aumento de la edificabilidad de los solares ni del número de viviendas.

4. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Las determinaciones de los estudios de detalle se contendrán en los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa en la cual se recojan las conclusiones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de las determinaciones que se establezcan; en ella se explicarán las razones que han aconsejado la formulación del estudio de detalle. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da

cobertura y las establecidas por el estudio de detalle.

b) Planos que, a escala adecuada y como mínimo a 1:500, representen gráficamente las determinaciones del estudio de detalle en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica. Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes edificables, se realizará una perspectiva en proyección axonométrica que exprese la relación de la ordenación de los volúmenes del estudio de detalle con las de la ordenación precedente.

c) Deberá incluirse un plano topográfico a escala igual o superior a 1:500.

Cuando el objetivo sea reordenar volúmenes, deberá incluirse:

a) Alzados de los volúmenes antes y después de la reordenación.

b) Plantas de los volúmenes antes y después de la reordenación.

c) Isometría de los volúmenes antes y después de la reordenación.

Cuando el objetivo del estudio de detalle sea la determinación de alineaciones debe restringirse distinguir la línea mediante la cual se definen.

En ningún caso se pueden crear nuevos viales públicos no contenidos en el Plan general.

El estudio de detalle no ocasionará perjuicio ni alterará las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Las vías interiores privadas deberán tener una sección que contenga aceras arboladas al menos a un lado y aparcamientos comunes. Deben subsanarse los problemas de tráfico, todo esto de acuerdo con los condicionantes de ordenación, longitud del vial, posibilidad de establecer un sentido único, densidad de población, etc. En cualquier caso, el ancho mínimo del vial será de ocho (8) metros.

Art. 18. Proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización son proyectos para la concreción de las obras que llevan a la práctica las determinaciones establecidas en los planes y que desarrollen todas las determinaciones que el correspondiente plan prevea en cuanto a obras de urbanización, detalladas con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico diferente al autor del proyecto.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. En ningún caso no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Art. 19. Protección de la biodiversidad

Toda actuación que se desarrolle en el territorio tendrá en cuenta los efectos sobre la fauna y la flora e incorporará las medidas necesarias para garantizar la protección de los hábitats que alberguen endemismos.

Art. 20. Protección de las masas forestales

Con independencia del cumplimiento de la legislación vigente en materia de especies vegetales protegidas, se conservarán las especies vegetales autóctonas y se limitará la roturación y cualquier otro tipo de alteración o cambio de uso y se fomentarán las acciones de limpieza de bosques.

Art. 21. Movilidad de la fauna

La concesión de licencia para levantar cercados, rediles o cercas en suelo rústico, como también los planes y proyectos de carreteras y de otras infraestructuras lineales, considerará los efectos sobre los desplazamientos de los animales silvestres, estableciendo si es necesario los pasos de fauna y de otras medidas que se consideren oportunas para no alterar estos movimientos. La instalación de líneas eléctricas de alta tensión deberá realizarse con los dispositivos adecuados para evitar la electrocución en las zonas de paso de las aves que por su tamaño puedan verse afectadas.

Art. 22. Prevención de riesgos

1. Las intervenciones públicas y privadas incorporarán a sus criterios de diseño y de localización la necesidad de reducir los efectos de riesgos como las erosiones, inundaciones e incendios forestales, e incorporarán las medidas necesarias para evitar el incremento de su incidencia en el territorio. Los criterios para esta regulación serán los siguientes:

a) Queda prohibida la realización de cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio o que por su localización o diseño pueda actuar como un dique en el curso de las aguas, lo cual puede provocar que aumenten los daños potenciales de las inundaciones. Queden excluidos los diques de defensa y el resto de actuaciones orientadas específicamente a controlar los procesos de inundación.

b) Las infraestructuras lineales deberán incorporar al diseño los pasos de agua necesarios para las avenidas correspondientes al tipo de obra de que se trate, adecuadamente dimensionados para permitir la circulación de las aguas, incluso en las más grandes avenidas previsibles. Los planes de mantenimiento de las citadas infraestructuras incorporarán las labores de limpieza de estos pasos que garanticen su funcionamiento y permitan mantener el paso del caudal

de diseño.

c) En ningún caso no se autorizarán en zonas con riesgo de inundación las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

2. Para toda nueva construcción, tenga carácter definitivo o provisional, o cerramiento de parcelas que deba realizarse dentro de la franja de afección del lecho de los torrentes, se deberá solicitar para el otorgamiento de la licencia urbanística la autorización administrativa previa de la administración hidráulica.

3. Para la autorización de cualquier uso en zona de prevención de riesgos, deberá solicitarse el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 23. División del suelo en cuanto a su clasificación

1. De conformidad con la legislación urbanística vigente, el PGOU clasifica el término municipal de Inca en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico. La clasificación queda recogida en los planos B de ordenación global del territorio.

2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a los efectos de desarrollo y de ejecución del planeamiento.

Art. 24. Derechos y deberes legales de los propietarios

1. El cumplimiento de las disposiciones legales y normativas vigentes para cada clasificación o categoría de suelo.

2. La aprobación del planeamiento necesario según la clase de suelo determina los deberes y derechos de los propietarios afectados.

3. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a) Ceder los terrenos destinados a viales, zonas verdes y otros terrenos dotacionales.

b) Ceder los terrenos en los cuales se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en suelo urbano y urbanizable.

c) Costear y, si procede, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

CAPÍTULO II. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN

Art. 25. Gestión

La dirección y control de la gestión urbanística y la ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento.

Art. 26. Competencia urbanística municipal

La planificación urbanística se configura como función pública, la finalidad primordial de la cual es garantizar la realización efectiva de las obras de urbanización a través de la facultad de dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización; así como también expropiar los terrenos y las construcciones necesarios para efectuar las obras.

Art. 27. Sistemas de actuación

El desarrollo de las unidades de actuación delimitadas por el planeamiento se efectuará por medio de alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística: compensación, cooperación o expropiación.

Art. 28. Modificación del sistema de actuación

El Ayuntamiento podrá modificar los sistemas de ejecución previstos en el presente PGOU de acuerdo con los trámites previstos en los artículos 155 y 158 del Reglamento de gestión urbanística.

En todo caso será requisito la notificación personal a los propietarios de los terrenos afectados, concediéndoles un plazo de quince días para formular alegaciones.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Art. 29. Concepto de suelo urbano

Constituyen el suelo urbano los terrenos que el PGOU, en cumplimiento de la legislación urbanística, incluye en esta clase de suelo.

Art. 30. Deberes legales en suelo urbano

1. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución están obligados a:

a) Ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a dotaciones públicas viales, espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos y otros terrenos dotacionales que se incluyan en la unidad de ejecución, como también el 10% de aprovechamiento urbanístico en los términos previstos en el artículo 14.1 de la Ley del suelo 6/1998.

b) Urbanizar, conservar y mantener los terrenos y las construcciones de la urbanización ejecutada en condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público, que se constituirán en entidades de conservación cuando así lo dispongan las disposiciones normativas aplicables.

c) Destinar efectivamente los terrenos y las construcciones al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico.

d) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente.

e) Cumplir las normas sobre protección y rehabilitación del patrimonio arquitectónico y arqueológico.

2. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano consolidado por la urbanización que no estén incluidos en el ámbito de una unidad de actuación deberán completar la urbanización para adquirir la condición de solar, si aún no la tuviera.

Art. 31. Tipo de ordenación

De acuerdo con la ordenación detallada, se establecen diferentes tipos de ordenación para cada zona de suelo urbano y se regula el aprovechamiento urbanístico y los usos permitidos para cada zona.

Art. 32. Condiciones para poder edificar en suelo urbano

1. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el presente PGOU y el planeamiento que lo desarrolle, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, excepto que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación por medio de las garantías y de las previsiones establecidas en los artículos 39.1, 40.1 y 3 y 41 del Reglamento de gestión urbanística para cada caso, y en las presentes Normas.

2. Tendrán la consideración de solar, requisito indispensable para obtener licencia de edificación, aquellas superficies del suelo urbano aptas para la edificación que estén dotadas de los servicios que a continuación se detallan:

a) Abastecimiento de agua potable.

b) Evacuación de aguas residuales. El dimensionado de las redes de agua potable y de aguas residuales deberá garantizar el suministro y la evacuación de los habitantes a quien den servicio.

c) Suministro de energía eléctrica. Red de distribución de energía eléctrica en baja tensión por el límite del vial o espacios libres públicos a los cuales haga frente la parcela, con capacidad suficiente para los usos existentes o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro, según el Reglamento electrotécnico de baja tensión y instrucciones complementarias. Las redes de energía eléctrica y telecomunicaciones deberán enterrarse.

d) Acceso rodado o peatonal público. La parcela ha de ser accesible desde vial o espacio libre públicos para vehículos automóviles, tipo turismo. Si hace frente a espacio libre o vial peatonal, el acceso de vehículos podrá ser restringido a los usuarios de las correspondientes parcelas si así lo estima el Ayuntamiento, como propietario del vial o del espacio público. Los pavimentos deberán ser de aglomerado asfáltico, hormigón de cemento portland, riego asfáltico, losas, adoquines o baldosas, según el caso. Tanto el firme como la base de explanación tendrán la capacidad mecánica suficiente para resistir el paso de vehículos. Bordillo en el frente de la alineación oficial de la parcela si el Ayuntamiento tuviera prevista la construcción de aceras.

3. Para autorizar en suelo urbano la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, el compromiso de urbanizar comprenderá no sólo las obras que afecten el frente de fachada o fachadas del terreno sobre el cual se pretenda construir, sino todas las infraestructuras indispensables para que se puedan prestar los servicios públicos necesarios, como abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que está en funcionamiento, de acuerdo con las características citadas en el apartado 2, según el tipo de zona en la cual se encuentre. La dotación de infraestructura y de servicios se llevará a efecto una vez obtenida la aprobación del proyecto de obras ordinarias o proyecto de dotación de servicios. Los estándares citados en el apartado anterior tienen el carácter de mínimos a los efectos previstos en el presente artículo, sin que puedan ser utilizados a los efectos de dimensionamiento de los servicios urbanos. Los propietarios de los terrenos deberán formalizar la cesión de los viales que hagan frente a su fachada. En el caso de solares que hagan frente a dos o más viales, se deberá ceder el suelo de todos los viales, le den o no la consideración de solar.

4. En suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en unidades de actuación podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que los citados terrenos adquieran la condición de solar, cuando reúnan los requisitos del artículo 41 del Reglamento de gestión urbanística y, por lo tanto, se hayan

aprobado los proyectos de compensación y de urbanización. La dotación de infraestructuras y de servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de urbanización, que incluirá el desarrollo de las obras correspondientes a la ejecución de viales, abastecimiento de agua, hidrantes de incendio, evacuación de aguas residuales y pluviales, si procede, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, con las características citadas en el apartado 2 según el tipo de zona en la cual se encuentre y, si procede, zonas verdes y arbolado; asimismo, si procede, también redes de telecomunicaciones, suministro de gas, etc.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 33. Definición

1. El suelo urbanizable comprende los terrenos que el PGOU declara aptos para ser urbanizados, el desarrollo y ejecución de los cuales está previsto en la correspondiente ficha del SU.

Art. 34. Desarrollo del suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores delimitados en los planos de clasificación B.01.

2. Los planes parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable delimitado en el PGOU se atendrá a las determinaciones y condiciones de actuación que se establecen en el presente PGOU y a lo que dispone la legislación urbanística aplicable.

3. Las entidades urbanísticas de conservación obligatoriamente constituidas quedaran extinguidas cuando se haya consolidado la edificación en un cincuenta por ciento (50%) de la superficie apta para edificar del sector.

4. En el caso general, el límite teórico entre dos sectores confrontantes será el eje del vial el que lo separe, pero a los efectos de la urbanización de este vial, siempre comprenderá toda la anchura de la calzada en el primer sector que se urbanice. En este caso arbitrarán los gastos de ejecución entre ambos sectores.

Art. 35. Obligaciones y deberes legales de los propietarios del suelo urbanizable

1. Los propietarios de los terrenos situados en suelo urbanizable están obligados al cumplimiento de los deberes legales siguientes:

a) Ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a sistemas generales, dotaciones públicas (viales, espacios libres y zonas verdes) y otros terrenos dotacionales que se incluyan en la unidad de actuación.

b) Ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento lucrativo patrimonializable.

c) Urbanizar, conservar y mantener los terrenos y las construcciones de la urbanización ejecutada en condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público, constituyéndose obligatoriamente entidades de conservación.

d) Solicitar licencia de edificación, con el cumplimiento previo de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.

e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

f) Destinar efectivamente los terrenos y construcciones al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico.

g) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente.

h) Cumplir las normas sobre protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico.

2. El repartimiento equitativo de las cargas y beneficios se efectuará a través de los sistemas de compensación o cooperación.

Art. 36. Edificación en suelo urbanizable

1. Las facultades de edificación contempladas en los sectores de suelo urbanizable no podrán ser ejercidas hasta que no estén aprobados los planes parciales correspondientes en cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en aquellos sectores, con la formalización previa de las cesiones obligatorias del planeamiento, mediante el proyecto de compensación o de reparcelación, por todo lo cual, hasta que no confluyan estas circunstancias, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales del municipio o aquellas otras de carácter provisional previstas en la legislación vigente.

2. En suelo urbanizable, una vez aprobado el Plan parcial, el proyecto de compensación o de reparcelación y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la entidad de conservación, se podrá edificar antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que esos cumplan los requisitos señalados en el artículo 41 del Reglamento de gestión urbanística.

CAPÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Art. 37. Definición

Constituyen el suelo rústico o no urbanizable los terrenos del término

municipal que el PGOU clasifica como suelo rústico; particularmente los terrenos que por sus condiciones naturales, ambientales, paisajísticas, ecológicas, valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, son así clasificados para que permanezcan al margen del proceso de urbanización, por considerarlos como terrenos inadecuados para el desarrollo urbano.

Art. 38. Parcelaciones en suelo rústico

1. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

2. La segregación o división de fincas clasificadas como suelo rústico estará sujeta a licencia municipal, de acuerdo con lo que establece la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico.

TÍTULO III. SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I. DEFINICIONES

Art. 39. Definición y estructura de los sistemas generales

1. Los sistemas generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el PGOU, conforme al modelo de desarrollo urbano que adopta el municipio de Inca.

2. De acuerdo con el modelo urbano adoptado, el PGOU establece los tipos de sistemas generales siguientes:

— Sistema general de equipamiento comunitario (SGEC)

— Sistema general de comunicaciones y de infraestructuras (SGCI)

— Sistema general de espacios libres (SGEL)

3. Los sistemas generales definidos por el PGOU se delimitan en los planos B de ordenación global del territorio, con una trama específica para cada uno de los tipos enunciados en el apartado anterior, si bien se incluyen en las diferentes clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención.

Art. 40. Regulación de los sistemas generales

1. La inclusión de terrenos y de edificaciones como sistema general comporta un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y de edificación, coherentes con la importancia que tienen para el municipio.

2. Los parámetros edificatorios aplicables al SS GG Sport Inca serán los propios de la ordenanza aplicables a los equipamientos regulados en el artículo 151. Al resto de Sistemas Generales les serán de aplicación los parámetros regulados en el artículo 148 de estas Normas.

Art. 41. Sistema general de equipamiento comunitario (SGEC)

Los sistemas generales de equipamiento comunitario comprenden aquellos suelos destinados a usos dotacionales públicos o colectivos o privados al servicio de todo el municipio. El régimen de usos será lo establecido en el título VI y edificación será lo establecido en la normativa o directrices incluidas en las fichas de cada sistema. Para su función pueden ser de los tipos siguientes:

1. SOCIOCULTURAL (SGEC/SC)

Comprende los equipamientos culturales de nivel o ámbito urbano y de uso colectivo o público o privado como bibliotecas, centros culturales, etc.

2. DOCENTE (SGEC/DO)

Comprende los centros destinados a la enseñanza al servicio de todo el municipio, como colegios de educación infantil y primaria, institutos, conservatorios y centros de educación especial o talleres del mismo tipo, ya sean públicos o colectivos o privados.

3. ASISTENCIAL (SGEC/AS)

Comprende los servicios de atención a las personas, como las residencias de mayores, minusválidos, etc., ya sean públicos o colectivos o privados".

4. ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (SGEC/AD)

Comprende los centros y las dependencias administrativas o políticas de uso público o no, adscritas al funcionamiento del gobierno central, del gobierno autónomo, sus consejerías y del Ayuntamiento.

5. DEPORTIVO (SGEC/ES)

Comprende las grandes unidades de equipamiento deportivo de nivel o ámbito de ciudad, de dominio público o colectivo o privado, como polideportivos, campos de fútbol, etc.

6. SEGURIDAD (SGEC/SE)

Comprende los centros destinados a las instituciones o cuerpos la función de los cuales es la defensa del Estado del orden público, como policía, bomberos, etc.

7. SANITARIO (SGEC/SA)

Comprende los centros sanitarios de uso público o colectivo o privado.

8. RELIGIOSO (SGEC/RL)

Comprende los centros religiosos representativos y de uso colectivo o privado.

9. FUNERARIO (SGEC/F)

Comprende las actividades destinadas a servicios funerarios y de enterramiento, al servicio de toda la comunidad. En la parcela funeraria situada dentro

del polígono industrial y fuera del recinto del cementerio municipal no se permitirán los enterramientos.

10. COMERCIAL (SGEC/CO)

Comprende los establecimientos de uso público dedicados al comercio según el Plan director sectorial de equipamientos comerciales de las Islas Baleares (Decreto 21/1996, de 12 de diciembre, de la CAIB).

11. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

Comprende las grandes instalaciones destinadas a la vida de relación y ocio de los ciudadanos, como parques de atracciones, zoológicos, acuarios, plaza de toros.

12. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS (IU)

Comprende las grandes instalaciones destinadas a ocio, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen en este uso los establecidos en el grupo IV del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Art. 42. Sistema general de comunicaciones y de infraestructuras (SGCI)

Los sistemas generales de comunicaciones y de infraestructuras comprenden el conjunto de terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las redes y los enclaves de red viaria, transportes, instalaciones, servicios técnicos y telecomunicaciones y los espacios naturales de evacuación de aguas pluviales y sus canalizaciones que sirven a la totalidad del territorio. El régimen de usos será el enunciado en el título VI de las presentes Normas y en la normativa o directrices incluidas en las fichas de sistemas, además de la especificada en la normativa aplicable.

En virtud de su función, se pueden distinguir los tipos siguientes:

1. RED VIARIA (SGCI/RV)

Comprende los terrenos y las instalaciones con sus zonas de protección, existentes o previstos, que forman el conjunto de vías rodadas y peatonales destinadas a mantener unos niveles básicos de movilidad en el interior del término y de accesibilidad desde el exterior y hacia el exterior, como autopistas, autovías, carreteras primarias y secundarias y los caminos rurales. Son representados gráficamente en los planos a escala 1:10.000, B.SGC. También comprende los aparcamientos que se puedan construir en ella.

2. INSTALACIONES Y SERVICIOS (SGCI/IS)

Comprende los terrenos, las instalaciones y las reservas de suelo para las infraestructuras generales de los servicios técnicos, como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de suministro, colectores de saneamiento, colectores de pluviales y lechos de torrentes, centros de producción, almacenamiento y alimentadores de distribución de gas, depósitos de suministro de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes de alta tensión de 220 kW y 66 kW, subestaciones eléctricas...

3. TRANSPORTES (SGCI/TP)

Comprende los terrenos y las instalaciones destinados al transporte de personas y de mercancías de ámbito municipal, extramunicipal y extraprovincial, como ferrocarril de Mallorca y estación de autobuses, así como los aparcamientos que se puedan construir dentro de estas instalaciones.

4. TELECOMUNICACIONES (SGCI/TC)

Comprende los terrenos y las instalaciones básicas de los servicios de correos, telégrafos, teléfonos, radio y televisión y transmisión de datos.

5. APARCAMIENTOS (SGCI/AP)

Comprende los terrenos y las instalaciones destinados al aparcamiento de vehículos. Estos terrenos podrán tener este uso exclusivo o bien compartirlo con los del resto de tipos del sistema general de comunicaciones y de infraestructuras (SGCI).

Art. 43. Sistema general de espacios libres (SGEL)

Comprende los terrenos y las instalaciones destinadas al recreo de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales la ciudad.

El régimen de usos y de edificación será el enunciado en el título VI, en la normativa o las directrices incluidas en las fichas de sistemas, además de lo que indique la normativa específica que le sea aplicable.

CAPÍTULO II. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 44. Desarrollo por planeamiento de detalle

1. Los sistemas generales se podrán desarrollar por unidades completas o por partes diferenciables; a estos efectos, el Ayuntamiento delimitará los correspondientes polígonos, unidades de actuación o, si procede, actuaciones aisladas.

2. El desarrollo de los sistemas generales las determinaciones de los cuales contenga el PGOU o elementos de estos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, de acuerdo con la materia específica.

3. A pesar de lo que se especifica en el párrafo anterior, el Ayuntamiento deberá acordar la necesidad de la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales por medio de plan especial cuando sea indispensable reajustar las reservas de suelo previstas en el PGOU o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato.

4. Hasta que sean formulados los planes especiales a los cuales se refiere el apartado anterior, y salvo indicación en contra de estas Normas, toda intervención que tienda a la ejecución de los referidos elementos, sea a través de obras de nueva planta o obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones del PGOU y se sujetará a las normas de éstas, en especial a las clasificaciones de suelo, edificabilidad y otras condiciones vinculantes que el PGOU establezca.

Art. 45. Procedimiento general para la obtención de los sistemas generales

1. Los sistemas generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, afectan al uso determinado por las presentes Normas por medio de la resolución de los correspondientes procedimientos expropiatorios, reparcelatorios o compensatorios.

2. La calificación del suelo como sistema general comporta el interés general de los usos y de las actividades a las cuales se destina el citado suelo o en él se ubiquen.

Art. 46. Ejecución de los sistemas generales

La ejecución de las obras y las instalaciones en los sistemas generales se llevará a efecto de acuerdo con la programación y los plazos previstos en las Normas y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establecen las Normas.

Art. 47. Ejecución material

La ejecución de las obras y las instalaciones de los sistemas generales será realizada por la Administración pública y por los particulares, de acuerdo con las previsiones de las Normas y, si procede, conforme a lo que determinen los planes especiales en cada clase de suelo.

El desarrollo de los sistemas generales que vengan definidos y determinados en el plan se efectuarán mediante la redacción del proyecto técnico correspondiente en función de su materia.

TÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I. COMPETENCIA Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

Art. 48. Objeto

La competencia municipal en materia de intervención en la edificación y uso del suelo tiene por objeto controlar la conformidad de las distintas actuaciones con la legislación y el planeamiento aplicables, como también restablecer, si procede, la ordenación legal infringida e imponer las sanciones correspondientes.

Art. 49. Formas de intervención

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá a través de:

- Licencias urbanísticas
- Órdenes de ejecución, reparación, demolición o suspensión de obras y otros usos
- Inspección urbanística

Art. 50. Actos sujetos a licencia urbanística

1. Todo acto de edificación requiere la preceptiva licencia municipal.

2. Están sujetos, igualmente a licencia previa los actos de uso del suelo y el subsuelo enumerados en los artículos 2 y 6 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (de ahora en adelante LDU) y, en general, cualquier actividad de realización de obras y las de uso en general.

3. En todo caso están sometidas a licencia municipal previa todas las actividades relacionadas con la ejecución de obras de perforación de pozos; las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en suelo rústico; instalación de redes de servicio o su modificación; instalación, obtención, modificación o transformación de establecimientos comerciales, industriales y almacenes, y la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas y motores, y la instalación de grúas-torre y otros aparatos industriales.

Art. 51. Procedimiento para otorgar licencias

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de todo tipo se ajustará a lo que disponen la legislación aplicable, estas Normas y las ordenanzas municipales.

Art. 52. Competencia y órgano municipal competente

1. La competencia para otorgar licencias de todo tipo corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio del procedimiento regulado en el artículo 9 del Reglamento de servicios de las corporaciones locales.

Art. 53. Tipos básicos de licencias urbanísticas

Las licencias urbanísticas corresponden a los tipos siguientes:

- a) Parcelación.
- b) Urbanización.
- c) Obras de edificación, tanto las de nueva planta como las de ampliación o reforma, como también las de conservación, reparación y mejora.
- d) Obras menores.
- e) Primera utilización de las edificaciones o modificación de uso.

Art. 54. Alcance y contenido de la licencia

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. Las licencias se entenderán otorgadas de conformidad con las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en estas Normas y en las expresadas en el acto del otorgamiento (como también las implícitas definidas en el PGOU) según la clase y destinación del suelo y las condiciones de edificabilidad y de usos.

3. No se podrá justificar la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas con el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

4. La licencia urbanística no exime a su titular de la obligación de obtener cualquier otra exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.

Art. 55. Licencias de parcelación

1. Está sujeto a licencia municipal previa cualquier acto de alteración de parcelas que se lleve a cabo en los suelos clasificados por el PGOU como urbanos, urbanizables y rústicos. No se podrán realizar parcelaciones en suelo urbanizable hasta que esté aprobado el correspondiente plan parcial.

2. Las licencias de parcelación se concederán sobre la base de un proyecto con el contenido siguiente:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características de acuerdo con las determinaciones de las Normas sobre las cuales se fundamente. Se describirá, con referencia a los datos catastrales, cada finca original existente indicando, si procede, las servidumbres y las cargas que la graven y cada una de las nuevas parcelas, habiéndose de acreditar su adecuación al uso que las Normas le asigna y que, si procede, son aptas para la edificación.
- b) Planos de estado actual, a escala como máximo a 1:1.000, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y el arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- c) Plano de parcelación a escala como máximo a 1:1.000.
- d) Determinación del número máximo de viviendas en parcelas resultantes.
- e) Fotocopia de los recibos de contribución catastral de cada una de las parcelas actuales.

3. No obstante, la licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación y compensación y se podrá conceder, simultáneamente, con los de aprobación definitiva de los planes parciales, especiales y estudios de detalle que incluyan documentación suficiente, haciéndose constar expresamente esta circunstancia en el acuerdo de aprobación.

4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la licencia de parcelación preceptiva o con infracción de esta licencia, se considerará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica que corresponda si la parcelación realizada no fuera legalizable.

5. Las segregaciones o parcelaciones en suelo rústico están sujetas a las determinaciones de la Ley del suelo rústico de la CAIB y al presente PGOU y, además de la documentación antes citada, deberán aportar una certificación registral.

Art. 56. Licencias de urbanización

1. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitan análogamente a las licencias de edificación, o simultáneamente con estas últimas si fueran meramente complementarias de aquellas otras.

2. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en estos proyectos se pueda condicionar la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras con el cumplimiento previo de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.

3. Autorizado el inicio de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificada por el promotor, con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará fecha para la firma del acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización será contador a partir de día siguiente de la firma de la citada acta. Durante la ejecución de las obras, la autoridad municipal ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística y de vigilancia y control de aquellas obras, de acuerdo con la normativa municipal vigente.

4. Finalizadas las obras de ejecución, el promotor deberá solicitar la recepción municipal de las obras, acompañando los certificados de final de la obra de los técnicos que las hayan dirigido.

Art. 57. Licencias para movimiento de tierras en suelo rústico

1. Están sometidos a licencia municipal previa los movimientos de tierra como los desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, excepto en aquellos supuestos en que estén programados y detallados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización previamente aprobado o de edificaciones que dispongan de licencia otorgada.

2. La actividad en cuestión no podrá modificar el relieve del suelo de forma que pueda dificultar la destinación prevista en las Normas o la armonía del paisaje. Asimismo, deberá cumplir las condiciones técnicas de seguridad y salubridad.

Art. 58. Licencias para obras de edificación

1. El otorgamiento de la licencia de obras determina la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado sea conforme a la ordenación urbanística aplicable.

2. Para la solicitud de licencia de obras de edificación es suficiente la presentación del proyecto básico, visado por el colegio profesional correspondiente. La documentación incompleta interrumpe el cómputo del plazo establecido para la concesión de la licencia.

Una vez informado favorablemente el proyecto sobre cumplimiento urbanístico, con las modificaciones que sean procedentes, se notificará a la persona interesada, a los efectos de la redacción del proyecto de ejecución, que se ajustará estrictamente al citado informe de los servicios técnicos municipales. Para autorizar el inicio de las obras se exigirá la presentación del proyecto de ejecución; en caso de que fuera necesario, se han de incorporar, mediante documento público, las posibles servidumbres de redes de infraestructuras.

En cuanto al proyecto básico y de ejecución, se deberá tener en cuenta lo que establecen los artículos 6 y 7 de la LDU.

3. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y otra normativa aplicable (Estudio de Seguridad y Salud, Tratamiento de Residuos, Infraestructuras de Telecomunicaciones...), exige la constancia o acreditación de los documentos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- b) En suelo urbano se acreditará la conversión previa de la parcela en solar o se garantizará suficientemente la ejecución simultánea de la urbanización y edificación en los términos del artículo 40 del Reglamento de gestión urbanística.
- c) Fotografías de la parcela y sus confrontantes desde el vial al cual hace frente, donde se aprecien las características de este último.
- d) Plano de situación a escala 1:1000 encima plano de ordenación y zonificación del PGOU y a escala 1:5000 del plano de Estructura general y orgánica para parcelas rústicas.
- e) Topográfico del solar en el cual estén marcados los árboles existentes, así como también la rasante de la acera.
- f) Se debe presentar impreso de estadística de edificación y vivienda del M.O.P.T.M.A.

4. Con carácter previo a la obtención de la licencia, se liquidarán y abonarán las tasas municipales correspondientes, como también se realizarán todos los trámites de índole específica que fueran exigibles, de acuerdo con las presentes Normas, con el planeamiento de desarrollo aplicable y con las ordenanzas municipales.

En caso de obras en suelo rústico se presentará además:

- a) Licencia de obras de la edificación existente o documentación justificativa de su legalidad, por el caso de obras de reforma.
- b) Se debe presentar certificado del técnico autor del proyecto sobre el número de edificaciones existentes en la parcela, especificando su uso y las características urbanísticas de cada una de ellas. En caso de que no hubiera ninguna se hará constar así.
- c) Se debe aportar certificación registral de dominio y de cargas a partir de las cuales sea posible establecer las superficies mínimas exigibles y las fechas y causas de las posibles segregaciones o divisiones.

Art. 59. Licencias de obras menores

1. Sólo se conceptuarán como obras menores aquellas de técnica sencilla

y escasa entidad constructora y económica que no supongan alteración del volumen de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten el diseño exterior, los fundamentos, la estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todas las clases de edificios y instalaciones. En ningún caso no se entenderán como obras menores las parcelaciones urbanísticas y las del suelo rústico y las intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, grandes movimientos de tierra y tala en masa de árboles.

Art. 60. Licencia para demoler construcciones

1. Las solicitudes de licencia para demoler y derribar construcciones se presentarán suscritas por la persona interesada o por la persona que la represente y por el facultativo designado para dirigir las obras.

2. A la solicitud de licencia se adjuntarán los documentos siguientes:

a) Plano de emplazamiento a escala 1:1000 encima plano de ordenación y zonificación del PGOU.

b) Proyecto técnico visado por el correspondiente colegio profesional que contendrá memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y la coordinación de éstos últimos, como también de las medidas de protección ambiental, polvo, ruidos, recuperación de derribos, y precauciones que se deban tomar en relación con la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

c) Se deberán cumplir las especificaciones indicadas en el Plan Director Sectorial de Residuos de construcción y demolición.

d) Fotografías en las cuales se pueda apreciar si en la obra que se vaya a derribar o demoler existe algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Estas fotografías serán firmadas en su dorso por el propietario y el facultativo designado para dirigir las obras.

e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visada por el correspondiente colegio oficial, y

f) Designación del maestro de obras encargado de ejecutar el derribo.

3. Cuando se trate de demoliciones de edificios incluidos en el Catálogo o en el área de protección del patrimonio se cumplirán, además de las prescripciones señaladas en este artículo, las específicas del título sobre protección del patrimonio arquitectónico contenidas en las presentes Normas o en el Catálogo.

Art. 61. Control de proyectos y enmienda de deficiencias

1. Presentada una solicitud de licencia y una vez completada la documentación, las posibles deficiencias técnicas o de otro tipo que se detecten deberán ser comunicadas a la persona interesada de forma conjunta y en un único acto. Llevada a cabo la enmienda, los nuevos inconvenientes que eventualmente se susciten no se podrán referir a cuestiones que se hubieran de haber apreciado anteriormente.

Art. 62. Plazo de resolución de licencias

Se otorgarán o denegarán en los plazos previstos en la LDU de la CAIB, Ley 12/1999, de 23 de diciembre y otra legislación aplicable.

Art. 63. Silencio administrativo

Cuando hayan transcurrido los plazos legalmente establecidos para resolver la licencia sin que por la autoridad municipal se haya adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo en la forma legalmente establecida.

Art. 64. Transmisión de licencias de obras

Las licencias se podrán transmitir, comunicando al Ayuntamiento el cambio de titularidad, mediante instancia suscrita tanto por el antiguo titular como por el nuevo o aportando, en otro caso, el documento que acredite la nueva titularidad; esta última deberá asumir todas las cargas derivadas de la licencia. En el supuesto de que las cargas consten en escritura pública, se efectuará el cambio de titularidad con las mismas formalidades. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la licencia.

Art. 65. Iniciación, prórrogas, caducidad y suspensión de licencias de obras

1. La Autoridad municipal competente fijará en el acto de otorgamiento de la licencia los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras. Este último no será superior a 24 meses.

2. Las actividades autorizadas por licencia deberán iniciarse dentro de los plazos fijados en el acto de su otorgamiento, que será de seis meses a contar a partir del día siguiente de la notificación del citado otorgamiento.

3. En aquello referente al régimen de prórrogas, tanto del inicio como de la conclusión de las obras, se tendrá en cuenta lo que dispone la legislación urbanística aplicable (Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares).

4. Transcurridos los plazos legales fijados, las licencias caducarán y se extinguirá el derecho a edificar por incumplimiento de aquellas últimas, por medio de su declaración formal, con instrucción previa de expediente y con audiencia a la persona interesada. Una vez extinguido el derecho a edificar no se podrá iniciar o reemprender ninguna actividad al amparo de la licencia caducada, salvo las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de personas y de bienes y el valor de la edificación ya realizada, con autorización y orden previas de la Administración.

5. Las licencias quedarán sin efecto si incumplieran las condiciones a las cuales estuvieran subordinadas.

6. Las obras que se ejecuten con la licencia caducada o sin efecto, salvo los trabajos de seguridad y de mantenimiento permitidos por la autoridad municipal, se considerarán como no autorizadas y darán lugar a las responsabilidades pertinentes para realizar obras sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedan.

Art. 66. Modificación de las licencias de obras

1. Las modificaciones durante la ejecución de las obras que tengan por objeto variar el número de viviendas, locales, o plazas turísticas autorizadas o comporten alteración de las condiciones de uso del suelo, altura, volumen, edificabilidad, situación de las edificaciones y ocupación máxima permitida, deberán ser previamente autorizadas por la autoridad municipal y no se podrán iniciar las obras de modificación hasta que haya recaído la autorización. Si en el curso de las obras se pretenden realizar modificaciones en la disposición interior o en el aspecto exterior que no alteren los parámetros relacionados en el párrafo anterior, las obras no se deberán paralizar durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto, salvo que se encuentren situadas en áreas de protección del patrimonio o se realicen en edificios catalogados.

2. Hasta que no se presente el certificado de fin de obra, con el visado correspondiente, todas las modificaciones que se pretendan introducir respecto del proyecto aprobado, deberán ser suscritas por el titular de la licencia y el técnico director de las obras.

3. En todo lo que no queda regulado en estas Normas, se deberá tener en cuenta el artículo 5 de la LDU.

Art. 67. Licencias de primera utilización

1. Las licencias de primera utilización de los edificios tienen por objeto autorizar la puesta en uso de aquellos edificios, con comprobación previa que se han ejecutado de conformidad con el proyecto y condiciones en las cuales la licencia fue concedida. Esta licencia será necesaria tanto para las construcciones nuevas como para la reutilización de los edificios que hayan sido objeto de una remodelación general, con o sin cambio de uso.

2. A la solicitud de estas licencias se adjuntarán planos visados en los que se señalen todas las modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras, o manifestación expresa de la inexistencia de éstas, como también los documentos siguientes:

— Certificado de final de obra, suscrito por el técnico director de esta obra y visado por su colegio oficial y, si procede, certificado final de las obras de urbanización que se hubieran emprendido simultáneamente con la edificación.

— Liquidación final del coste de la obra, en la cual figuren la ejecución material, el estudio de seguridad y salud, el proyecto de infraestructuras de telecomunicaciones y el proyecto de tratamiento de residuos.

3. El plazo para resolver la licencia de primera utilización será de un (1) mes, salvo deficiencias enmendables, contador desde la presentación de la totalidad de la documentación expresada en el apartado anterior. Recibida la comunicación a que se refiere el punto 2 anterior, los funcionarios municipales designados para la inspección final efectuarán y emitirán informe, haciendo constar si la obra se ha sujetado a los términos de la licencia otorgada y si en la construcción se ha tenido en cuenta lo previsto en las ordenanzas presentes y, asimismo, si se han reparado los daños y perjuicios causados en la vía pública y si se ha construido la acera delante del edificio en cuestión. A continuación, será expedido, si procede, el certificado municipal de acabamiento de obras y licencia de uso, necesario para su ocupación.

4. La obtención de la licencia de primera utilización no exime a sus solicitantes, constructores y técnicos de las responsabilidades de naturaleza civil o penal derivadas de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad que les fuera imputable. Tampoco no los exime de los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación a que hace referencia la legislación urbanística aplicable.

Art. 68. Cédulas de habitabilidad

El procedimiento de expedición de cédulas de habitabilidad, lo regula el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de la CAIB (BOCAIB de 6/12/97) o normativa autonómica que lo sustituya.

Art. 69. Licencias de actividades

Se deberá tener en cuenta, en cuanto a su régimen jurídico y procedi-

miento de otorgamiento, la Ley 8/1995, de 30 de marzo, de la CAIB (BOCAIB núm. 50, de 22 de abril de 1995) de atribución de competencias a los consejos insulares en materia de actividades clasificadas y parques acuáticos, reguladora del procedimiento y de las infracciones y sanciones, como también la normativa de desarrollo que se dicte.

Art. 70. Licencias para obras y usos de carácter provisional

1. La Autoridad municipal, previo informe de la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca, siempre que no dificulten la ejecución de los planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional, que se deberán demoler o erradicar cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a ninguna indemnización.

2. A los efectos de garantizar la ausencia de costes para la Corporación, en el caso de que, realizada la obra o instalado el uso, el interesado no ejecutase la demolición cuando lo acordase la Corporación, por parte los servicios técnicos municipales se valorará el coste de la citada demolición o erradicación, exigiendo al interesado, la presentación de aval por la cuantía resultando, antes de la autorización, sin perjuicio de su obligación de abonar el mayor coste que pudiera resultar cuando efectivamente se lleve a cabo la demolición.

3. A la solicitud se deberá acompañar la renuncia del propietario, el derecho de indemnización por la demolición o erradicación del uso, formalizada en documento público.

Las licencias así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la propiedad de la renuncia por el interesado a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso. La Administración podrá exigir el documento acreditativo de tal extremo.

Art. 71. Ejemplar de la obra y cartel

Los documentos que acrediten la concesión de licencia de acuerdo con los anteriores artículos permanecerán siempre donde las obras se lleven a cabo y serán exhibidos a la autoridad municipal o a sus agentes delegados, a petición suya.

Igualmente, será obligatorio colocar en la obra, en lugar visible des de la vía pública, un cartel de 60 x 80 cm en que conste en letras negras sobre fondo blanco:

- “Ayuntamiento de Inca”
- Nombre y apellidos o razón social del promotor o titular de la licencia.
- Número de licencia y fecha de concesión.
- Plazo de ejecución.
- Ordenanza que se aplica.
- Número de plantas, con inclusión de los sótanos.
- Nombre y apellidos de los técnicos directores de la obra; técnicos directores de la ejecución de la obra y denominación de la empresa constructora.

Art. 72. Características de la documentación

1. Toda la documentación se presentará guardada en carpetas y se ajustará a la Norma UNE 1027 que define el formato y el plegado para archivadores A4. La medida de los expedientes plegados será de 210 x 297 mm. Todos los documentos se presentarán con claridad de dibujo y exactitud indispensable en estos trabajos.

2. La documentación prevista se presentará en tres ejemplares; el Ayuntamiento puede requerir la persona peticionaria para que presente otros ejemplares para trasladarlos a los organismos que preceptivamente hayan de informar sobre cualquier punto de la petición de la licencia formulada.

3. En cuanto a la documentación mínima de cada proyecto se estará a lo que determine la normativa sectorial pertinente o recomendaciones del Colegio profesional correspondiente.

CAPÍTULO II. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS

Art. 73. Órdenes de ejecución y suspensión de obras

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, dictadas por el alcalde, el Ayuntamiento ejerce su competencia para imponer o de restablecer la ordenación urbanística infringida, de exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornamento de los edificios e instalaciones y de asegurar, eventualmente, la eficacia de las decisiones que adopte en consideración del interés público urbanístico y del cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y de suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en todo lo que no exceda del límite de sus deberes. Se podrán denunciar, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pueda ser constitutivo de delito o de falta.

3. La orden de ejecución deberá contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras que fueran necesarias para restablecer las condicio-

nes de seguridad, salubridad y ornamento público de la edificación o instalación. Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado y, si es necesario porque la entidad de las obras así lo exige, proyecto técnico y dirección facultativa.

4. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará, por parte del Ayuntamiento, la adopción de las medidas necesarias para garantizar la interrupción total de la actividad. Con esta finalidad podrá ordenar la retirada de los materiales preparados por ser utilizados en la obra y la maquinaria que se deba usar, proceder por sí mismo a su retirada en caso de que no lo haga la persona interesada, o precintarla y impedir definitivamente los usos a que dé lugar.

CAPÍTULO III. INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Art. 74. Organización y funciones de la inspección urbanística

Se atenderá al contenido y a las determinaciones del título II, inspección urbanística, de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística.

Art. 75. Delitos contra la ordenación del territorio

Constituyen delito, de conformidad con el vigente Código Penal, las actuaciones siguientes:

— Construcción no autorizada en suelos destinados a viales, zonas verdes, bienes de dominio público o lugares que tengan legalmente o administrativamente reconocido su valor paisajístico, ecológico, artístico, histórico o cultural, o que por los mismos motivos hayan sido considerados de especial protección.

— La edificación no autorizable en suelo rústico.

— El derribo o la alteración grave de edificio singularmente protegido por su interés histórico, artístico, cultural o monumental.

— Los daños causados a un archivo, registro, museo, biblioteca, centro docente, gabinete científico, institución análoga o en bienes de valor histórico, artístico, científico, cultural o monumental, como también en yacimientos arqueológicos.

— Las emisiones, los vertidos, las radiaciones, las extracciones o excavaciones, los derribos, los ruidos, las vibraciones, las inyecciones o los depósitos que afecten a la atmósfera, el suelo, el subsuelo o las aguas terrestres, marítimas o subterráneas, como también las captaciones de aguas que puedan perjudicar gravemente el equilibrio de los sistemas naturales, todo esto en contravención de las leyes o de otras disposiciones de carácter general protectores del medio ambiente.

— El establecimiento de depósitos o de vertederos de escombros o de residuos sólidos o líquidos que sean tóxicos o peligrosos y que puedan perjudicar gravemente el equilibrio de los sistemas naturales o la salud de las personas.

— Los daños graves producidos en algún de los elementos que hayan servido para calificar un espacio como natural protegido.

Art. 76. Infracciones urbanísticas, protección de la legalidad urbanística y prescripción

1. Se atenderá al contenido y a las determinaciones de los títulos III, IV y V de la LDU.

2. Supletoriamente, y en todo aquello que no esté regulado, regirá la legislación estatal aplicable.

CAPÍTULO IV. DEBERES DE CONSERVACIÓN

Art. 77. Deber de conservación de las edificaciones

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que en garantice la seguridad, la salubridad y el ornamento público, habiendo de realizar con esta finalidad las obras de mantenimiento, de reparación o de reposición que resulten necesarias. Están sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.

2. El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios que se deriven de la legislación específica.

Art. 78. Adecuación al ambiente de las obras y las edificaciones

Las edificaciones se deberán construir y mantener en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente en el cual se ubiquen. El Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la ejecución de obras para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuasen o perjudicasen el aspecto exterior o resultasen estéticamente inadecuadas en el entorno circundante; se podrá exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble al su aspecto originario. Las actuaciones sobre fachadas existentes se ajustarán a lo que está regulado en las normas generales de la edificación.

Art. 79. Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación

1. La autoridad municipal y, si procede, los otros organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación de terrenos, de urbanizaciones particulares y de edificaciones.

2. El incumplimiento del orden de ejecución dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria, a costa del propietario.

3. No obstante, cuando el orden de ejecución exceda el límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá derecho a que la Administración responsable del citado exceso en la reparación financie o asuma aquella parte del coste que supere el deber de conservación.

Art. 80. Supuestos legales para la declaración de ruina

Se declarará el estado ruinoso de una construcción o de una parte en los supuestos siguientes:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio o plantas afectadas.

b) Cuando los daños no sean reparables técnicamente por los medios normales.

c) Cuando existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

TÍTULO V. RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Art. 81. Edificios fuera de ordenación

1. Son edificios o instalaciones fuera de ordenación los que, por estar afectados por operaciones de remodelación urbana, se señalan en el plano correspondiente y en el anexo 4 de la memoria del plan, de acuerdo con el artículo 1 de la Ley 8/1988, de 1 de junio, sobre edificios y instalaciones fuera de ordenación.

2. En edificios e instalaciones fuera de ordenación únicamente se podrán realizar las obras permitidas por la Ley 8/1988.

3. Tendrán la consideración de edificios y de instalaciones fuera de ordenación aquellos que se construyan o se hayan construido en contra de las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general o el uso de las cuales contravenga las condiciones de acuerdo con las que se autorizaron, así como los construidos en contradicción con la legislación urbanística vigente, aunque haya transcurrido el plazo de ocho años fijado en el artículo 73 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística.

En estos edificios mientras se mantenga la calificación de fuera de ordenación no se podrá realizar ningún tipo de obra ni siquiera las previstas en el apartado 3 del artículo 1 de esta ley.

Los edificios o las instalaciones que se construyan a partir de la entrada en vigor de esta ley, y que queden calificados como fuera de ordenación, de acuerdo con lo que se prevé en este artículo, no podrán obtener la contratación de los servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, alcantarillado y teléfono.

Art. 82. Edificios construidos al amparo de normativa anterior a la vigente, disconformes con el PGOU

1. De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 8/1988, en los edificios existentes, construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se encuentren en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 5.1 transitoriamente hasta su sustitución, podrán realizarse las obras reguladas a continuación para cada una de las situaciones siguientes:

Situación 1ª.

Edificios donde la altura, la superficie o el volumen edificados de los cuales excedan los permitidos por las ordenanzas.

Regulación: en estos edificios se permitirán:

a) Obras parciales y circunstanciales de consolidación.

b) Modernización o mejora de sus condiciones estéticas, higiénicas o de funcionalidad.

c) Reformas y cambios de uso, incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona.

En estos edificios no se permitirá aumento de volumen ni de superficie construida, ni de altura.

Situación 2ª.

Edificios donde la altura exceda en menos de un 10% la altura máxima permitida o la edificabilidad de los cuales no exceda la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan alguna o diferentes de las restantes limitaciones de parámetros urbanísticos en cada una de las zonas.

No se considerará incumplimiento de parámetros de zona, a efectos de las obras contempladas en este artículo, las dimensiones de los voladizos en fachadas de viales y espacios libres públicos.

Regulación: se permitirán las obras referidas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación 1a., como también las de ampliación hasta el máximo de los parámetros de superficie o volumen edificable permitidos por las normas urbanísticas en cada una de las zonas. Las citadas obras de ampliación se deberán realizar con adecuación, por una parte, a la tipología original del edificio, incluso en el caso de que se incumplan las determinaciones de ocupación, de profundidad edificable o de separaciones, y, por la otra, a la correcta integración en su entorno.

2. En las situaciones 1a. y 2a. se podrán realizar las obras necesarias con la finalidad exclusiva de dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios, con la previa tramitación de un estudio de detalle, incluso en el caso de que dichas obras supongan incremento de la superficie o del volumen máximo edificable o de los parámetros de ocupación, de separaciones y de altura.

En los sistemas de equipamientos comunitarios existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación se permitirán ampliaciones hasta agotar el aprovechamiento máximo dado por el Plan general. La ampliación propuesta se deberá adaptar a las condiciones de edificación definidas en su ordenanza correspondiente, salvo la separación mínima en linderos.

En edificios actualmente destinados a viviendas que superen el número máximo que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial, se podrá mantener o reducir el número de viviendas existentes, pero en ningún caso es podrá aumentar.

En edificios que no lo superen, se podrá agotar aquel número máximo.

Todas las obras de ampliación se deberán realizar con adecuación a la tipología del resto del edificio y a su correcta integración en el entorno, sin perjuicio de las normas específicas especiales de la protección aplicables a los edificios incluidos en el Catálogo.

A los edificios incluidos en el Catálogo no se les aplicarán las normas anteriores y se regularán por las determinaciones de la ficha particularizada.

3. Los edificios inconclusos y con licencia ajustada a una anterior normativa y que no se encuentren dentro del plazo de licencia o prórroga, y que excedan en su edificabilidad proyectada respecto a la normativa vigente, se podrán finalizar solicitando una nueva licencia, que se deberá ajustar a los parámetros máximos de la licencia original sin aumento de la edificabilidad o del volumen efectivamente construido.

Art. 83. Edificios existentes en suelo rústico

A los edificios existentes construidos al amparo de normativa anterior a la vigente en suelo rústico se les aplicarán las disposiciones generales contenidas en los artículos anteriores y, en particular, las siguientes:

a) Siempre que la parcela no se haya constituido con infracción de la legislación agraria o de la normativa urbanística sobre parcela mínima, el incumplimiento de la parcela mínima establecida en las disposiciones particulares de cada zona, cuando se trate de parcelas constituidas con anterioridad a la aprobación inicial, se considerará como el incumplimiento de un parámetro edificador más, a los efectos de establecer en qué situación se encuentra el edificio según los artículos citados. Es decir, los parámetros de edificabilidad y de ocupación establecidos en las disposiciones particulares se aplicarán a la superficie real de la parcela.

b) En las edificaciones existentes que sean un claro exponente de la arquitectura tradicional, se podrán realizar las obras permitidas en edificios que se encuentran en la situación 2a., según el artículo 82.

TÍTULO VI. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 84. Objeto

Los preceptos reguladores de este título son los que establecen las diferentes utilidades del suelo y de las edificaciones, fijando los usos que se pueden desarrollar, según las distintas categorías de suelo que se definen en el presente PGOU.

Art. 85. Aplicación

Además de los preceptos reguladores de los usos, se deberán cumplir las normas generales de la edificación y, si procede, las ordenanzas de zona que correspondan, de acuerdo con la localización del suelo, del edificio o de la instalación.

Art. 86. Estructura general de los usos

Para fijar los usos a los suelos y para su adecuada regulación se definen los conceptos funcionales siguientes:

1. Según su asignación urbanística:

- Uso global
- Uso detallado
- 2. Según su utilización, los usos se clasifican en tres grupos:
 - Uso público
 - Uso colectivo
 - Uso privado
- 3. Según su titularidad:
 - Usos de dominio público
 - Usos de dominio privado
- 4. Según su compatibilidad:
 - Usos permitidos
 - Usos condicionados
 - Usos prohibidos

Art. 87. Definiciones

1. Uso global y detallado.

Uso global es el que establece el PGOU para definir la destinación genérica de cada zona. Esta categorización de uso únicamente tiene efectos en relación con la estructura orgánica del territorio. Los usos globales pueden ser:

a) Usos globales lucrativos; es decir, susceptibles de tránsito jurídico privado.

b) Usos globales no lucrativos, la característica básica de los cuales es la de ser usos públicos impuestos por las necesidades de servicios y de equipamientos para la comunidad. Uso detallado es el contemplado de forma más detallada en el PGOU para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos globales en cada zona.

2. Usos público, colectivo y privado.

Uso público es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en este caso, en beneficio de la comunidad por medio de los mecanismos que, por lo que respecta al caso, establece la ley.

Uso colectivo es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada y al cual se accede por pertenencia a una asociación, club u organización similar o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

Uso privado es el que desarrollan los particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo.

3. Uso de dominio público y privado.

Uso de dominio público: en cumplimiento de los artículos 19.1.c) y 29.1.d) y e) del Reglamento de planeamiento, el PGOU determina la titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos, la existencia de los cuales se considere de interés público y social.

Uso de dominio privado: en cumplimiento de los artículos 19.1.c) y 29.1.d) del Reglamento de planeamiento, el PGOU propone la titularidad privada o patrimonial del resto de los usos asignados no incluidos en el anterior apartado.

4. Uso permitido, condicionado y prohibido.

Uso permitido es aquel que autoriza el PGOU de forma alternativa para cada una de las zonas.

Uso condicionado es aquel que está sujeto a una autorización previa de acuerdo con el cumplimiento de determinados requisitos legales.

Uso prohibido es aquel cuya implantación no está permitida por el planeamiento ni tan sólo acogiéndose al trámite de interés general. Se consideran prohibidos también los usos que estén así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad. Todos los usos no incluidos como permitidos en cada régimen de usos se considerarán prohibidos.

Art. 88. Clasificación de los usos globales y detallados

A los efectos de lo que disponen estas Normas y de las contenidas en los planes que desarrollen el PGOU, los usos se clasifican según lo que se indica en el cuadro siguiente:

Usos generales globales detallados

Rural:

- 0. Rural (primario)
- 0.1. Agrícola – ganadero
- 0.2. Extractivo
- 0.3. Medioambiental
- 0.4. Actividades complementarias

Residencial:

- 1. Residencial unifamiliar
- 1.1. Vivienda unifamiliar
- 2. Residencial plurifamiliar
- 2.1. Vivienda colectivo o plurifamiliar
- 2.2. Residencias comunitarias

Productivo:

- 3. Industrial (secundario)
- 3.1. Industrial
- 3.2. Almacenes
- 3.3. Talleres industriales

- 4. Servicios (terciario)
- 4.1. Comercial
- 4.2. Administrativo (bancos y oficinas)
- 4.3. Turístico
- 4.4. Establecimientos públicos
- Dotacional:
- 5. Equipamientos comunitarios
- 5.1. Sociocultural
- 5.2. Docente
- 5.3. Asistencial
- 5.4. Administrativo-institucional
- 5.5. Deportivo
- 5.6. Seguridad
- 5.7. Sanitario
- 5.8. Religioso
- 5.9. Funerario
- 5.10. Comercial
- 5.11. Espectáculos públicos
- 5.12. Establecimientos públicos
- 6. Comunicaciones e infraestructuras
- 6.1. Red viaria
- 6.2. Instalaciones y servicios
- 6.3. Transporte
- 6.4. Telecomunicaciones
- 6.5. Aparcamientos vehiculares
- 7. Espacios libres
- 7.1. Espacios libres de uso y dominio públicos
- 7.2. Espacios libres privados

Art. 89. Uso global rural (primario) (0)

Definición del uso global: se clasifican en este grupo las actividades relacionadas con la explotación agrícola, forestal, pecuaria y extractiva que no exigen transformación de productos, por sobre de los niveles admitidos para las explotaciones familiares por los servicios competentes por razón de la materia.

Clasificación y definición de los usos detallados: se subdividen en los usos detallados siguientes:

0.1. USO AGRÍCOLA – GANADERO

Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la siembra, el cuidado, la recolección y el almacenamiento provisional de productos vegetales cultivados, o la explotación de masas arbóreas y arbustivas naturales, como también las actividades relacionadas con la cría y el aprovechamiento de especies animales, de acuerdo con la normativa de la Consejería de Agricultura.

0.2. USO EXTRACTIVO

Comprende las actividades destinadas a la extracción y la distribución de los recursos minerales del territorio.

0.3. USO MEDIAMBIENTAL

Comprende las actividades relacionadas con la conservación, la gestión y la mejora del medio ambiente.

0.4. ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS

Serán consideradas como tales el agroturismo, el turismo rural, las granjas cinegéticas, los albergues, las casas de colonias, los refugios y otras instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con los objetivos de conservación y protección de suelo rústico, de acuerdo con la Matriz de Ordenación de Suelo Rústico establecida en el artículo 3 de la Ley 8/2003, de 25 de noviembre.

Art. 90. Uso residencial unifamiliar (1)

Es el uso correspondiente al alojamiento de una familia. Es el que, albergando una sola familia en el total de un edificio, constituye, junto con la parcela, una única unidad registral y tiene acceso exclusivo desde de la vía pública.

Art. 91. Uso residencial plurifamiliar (2)

Es el uso correspondiente al alojamiento comunitario y/o temporal de personas. Clasificación y definición de los usos detallados:

2.1. VIVIENDA COLECTIVO O PLURIFAMILIAR

Es el que, agrupado con otras, utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, como también el régimen jurídico de propiedad horizontal.

— 2.1.a) Residencial apareado (RA): se trata de dos viviendas adosadas, en una misma parcela, con accesos independientes en planta baja.

— 2.1.b) Residencial agrupado (Ra): formado por un conjunto de viviendas en una misma parcela que forman un único cuerpo de edificación, con accesos independientes.

— 2.1.c) Residencial plurifamiliar: formado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior.

2.2. RESIDENCIAL COMUNITARIO

Es el correspondiente al alojamiento de personas en régimen de interrelación como residencias de personas mayores y de personas minusválidas, colegios mayores, residencias militares, albergues, etc.

Art. 92. Uso industrial (secundario) (3)

Es el correspondiente a la transformación y al almacenamiento de materias y productos elaborados.

Se prohíben dentro del suelo urbano, excepto polígonos industriales, la implantación de nuevas actividades destinadas a carpinterías, herrerías, talleres de carpintería y cierres metálicos, talleres de chapa y pintura, comercio y almacenamiento de productos fitosanitarios, industrias de elaboración de pan y derivados industrial y almacenes de material de construcción.

Clasificación y definición de los usos detallados:

3.1. INDUSTRIAL

Es el uso correspondiente a la transformación de materias primas y a la elaboración de productos, incluyendo mataderos, etc.

Dadas las incomodidades, efectos nocivos para la salubridad, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente, se distinguen tres categorías de usos industriales.

a) Categoría 1a.: comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda y se refiere a las de carácter individual o familiar que utilizan máquinas o aparatos movidos a mano o motores de baja potencia que no producen ruido ni vibraciones.

b) Categoría 2a.: este tipo de actividades han de ser compatibles con la vivienda y comprenden las industrias que por sus características no molesten por desprendimiento de gases, polvo, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias para los vecinos.

c) Categoría 3a.: comprenden aquellas que aún con la adopción de medidas correctoras, pueden originar molestias para la vivienda, por este motivo en general no se admitirán contiguas a viviendas, deberán instalarse en el Polígono Industrial.

3.2. ALMACENES

Es el uso correspondiente al depósito, a la conservación, a la guarda o la distribución de objetos i/o mercancías sin servicio de venta directa al público, aunque sí a vendedores minoristas.

Por las molestias que puedan representar en el entorno urbano, se distinguen tres categorías de este tipo:

Categoría 1a.: los bienes o materiales objeto de almacenamiento que no produzcan molestias debidas a producción de olores, desprendimiento de gases o polvo, ruido inevitable en su manipulación, ni pueden ser causa de peligros por explosión o incendios. Las operaciones de carga o descarga se pueden desarrollar con facilidad y rapidez y el transporte se puede realizar mediante furgonetas (cargas menores o iguales a 3.500 kg).

Categoría 2a.: los bienes o materiales que tienen las condiciones específicas detalladas para la categoría 1a., aunque las operaciones de carga y descarga deben necesitar un tiempo mayor, produciendo interferencias más prolongadas al espacio urbano, o bien si para los transportes se necesitan vehículos de tonelaje mayor.

Categoría 3a.: de los bienes o materiales objeto de almacenamiento se derivan algunos tipos de molestias o peligros antes citados.

3.3. TALLERES INDUSTRIALES

Es el uso correspondiente a las actividades de reparación y de conservación de maquinaria, utillaje y útiles, la producción artesanal y las artes plásticas, lavanderías, tintorerías y similares.

Dadas las incomodidades, efectos nocivos para la salubridad, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente, se distinguen tres categorías de usos de talleres:

Categoría 1a.: comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda y se refiere a las de carácter individual o familiar que utilizan máquinas o aparatos movidos a mano o motores de baja potencia que no produzcan ruido ni vibraciones.

Categoría 2a.: este tipo de actividades deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres que por sus características no molesten por desprendimiento de gases, polvo, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias por a los vecinos, y que cumplen las condiciones siguientes:

Categoría 3a.: comprenden aquellas que aunque con la adopción de medidas correctoras, pueden originar molestias para la vivienda, por esto en general no se admitirán contiguas a viviendas, se deberán instalar en el Polígono Industrial.

La determinación de las categorías de la actividad se establecerá en cada caso en función de las molestias, nocividad, insalubridad y peligro, estando tipificado como actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas las que desarrolla el Decreto 19/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, sujetas a calificación.

Las valoraciones, de 0 a 5 que hace el citado nomenclátor, de las causas y sus grados de intensidad, para cada tipo de actividad, podrá determinar la clasificación de la actividad en la categoría que corresponda al número mayor de los que evalúen los posibles peligros y molestias.

Además de los motivos de molestia o peligro señalados, se considerarán para la inclusión de una actividad, en una u otra categoría, los efectos secundarios siguientes:

— Tipo de transporte y operaciones de carga y descarga que requiere la actividad.

— Instalaciones visibles a las cuales dé lugar.

— Aglomeraciones del personal que son previsibles en función del número de trabajadores.

Art. 93. Uso servicios (terciario) (4)

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hotelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios.

Clasificación y definición de los usos detallados:

4.1. USO COMERCIAL

Actividades de uso privado o colectivo así definidas en el artículo 1 del Plan director sectorial de equipamientos comerciales de las Islas Baleares, Ley 11/2001, 15 de junio, y su régimen de autorizaciones se regulará de acuerdo con la citada ley.

4.2. USO ADMINISTRATIVO (BANCOS Y OFICINAS)

Actividades de uso privado, colectivo destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, las oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, servicios de arrendamientos, etc.

4.3. USO TURÍSTICO

Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, que no se pueden incluir, por sus específicas características, en el uso global de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, los hoteles, hostales, pensiones, apartamentos turísticos, etc.

4.4. USO DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

Actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la restauración y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen en este uso los establecidos en el grupo IV del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

4.5. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

Actividades de uso colectivo o privado, vinculadas con el recreo, la vida de relación, el tiempo libre y el ocio en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos, que se realicen en edificios, locales y instalaciones como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc. También se incluyen, a título de ejemplo, los parques de atracciones, zoológicos, jardines botánicos, acuarios, plazas de toros, circos, como también los que figuren en los apartados 1 del grupo y apartados 4, 5 y 6 del grupo III del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Art. 94. Uso equipamientos comunitarios (5)

Actividades de uso público, colectivo o privado destinadas a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales para la sociedad, como defensa, administración, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, formación ocupacional, etc. Clasificación y definición de los usos detallados: el uso de equipamientos se clasifica, de acuerdo con el carácter de la actividad y del grupo social al que se dirige, en los usos detallados siguientes:

5.1. SOCIOCULTURAL

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la custodia, la transmisión y la conservación de los conocimientos, la exhibición de las artes y la investigación, las actividades socioculturales de relación o de asociación, como también las actividades complementarias de la principal. Se incluyen, a título de ejemplo, casas de cultura, palacio de congresos y de exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de club, etc.

5.2. DOCENTE

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, a título de ejemplo, los centros universitarios (facultades, escuelas técnicas y universitarias), enseñanza infantil, primaria y secundaria, formación profesional, guarderías, centros de idiomas, etc., educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

5.3. ASISTENCIAL

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la información, la orientación y la prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, residencial, formativos, docentes, etc.

5.4. ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL

Actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración estatal, autonómica o local. Incluye, a título de ejemplo, las sedes del Ayuntamiento, Gobierno balear, consejerías, servicios periféricos del Estado, delegación de Hacienda, etc.

5.5. DEPORTIVO

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la práctica, la enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye actividades ligadas físicamente y funcionalmente a otros usos, como universitarios, docentes, etc. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, como también los contenidos en los apartados 2 y 3 del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

5.6. SEGURIDAD

Actividades de servicio público realizadas por cuerpos e instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma destinadas a la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los individuos o de los bienes y las actividades servidoras de las anteriores. Se incluyen, a título de ejemplo, cuarteles de los ejércitos, de las fuerzas de seguridad local y estatal, comisarías, instalaciones militares, protección civil, prisiones, etc.

5.7. SANITARIO

Actividades de uso público, privado o colectivo, destinadas a la orientación, la prevención, la información y la administración y la prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma concepción que la del resto de profesionales. Se incluyen, a título de ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

5.8. RELIGIOSO

Actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso, como también los usos ligados a este último y a las formas de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, comunidades religiosas, conventos, monasterios, ermitas, iglesias y centros parroquiales, catedral, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.

5.9. FUNERARIO

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general.

5.10. COMERCIAL

Actividades de uso público así definidas en el artículo 1 del Plan director sectorial de equipamientos comerciales de las Islas Baleares (Ley 11/2001, 15 de junio). Corresponde a aquellas reservas de suelo así calificadas en el PGOU.

5.11. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

Actividades de uso público, vinculadas con el recreo, la vida de relación, el tiempo libre y el ocio en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos, que se realicen en edificios, locales e instalaciones como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc. También se incluyen, a título de ejemplo, los parques de atracciones, zoológicos, jardines botánicos, acuarios, plazas de toros, circos, como también los que figuran en los apartados 1 del grupo y apartados 4, 5 y 6 del grupo III del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

5.12. ACTIVIDADES DE USO PÚBLICO

Actividades de uso público integradas en el sector de la restauración y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen en este uso los establecidos en el grupo IV del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas y las definidas en los artículos 35 y 36 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo de marco general turístico, como oferta de entretenimiento.

Art. 95. Uso de comunicaciones e infraestructuras (6)

1. Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a las comunicaciones y al transporte, como también los espacios reservados al tráfico y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado. Asimismo, comprende los espacios y las actividades destinados a asegurar el desarrollo y el funcionamiento de los sistemas infraestructurales.

2. Incluye las modalidades de transporte por carretera, ferrocarril, aéreo y los elementos funcionales vinculados a la ejecución y servicio de estos transportes.

3. Comprende, asimismo, todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, como comercial, establecimientos públicos, áreas de estacionamiento, aparcamientos, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor desarrollo de la circulación, como también las instalaciones necesarias para el aprovechamiento de subproductos e igualmente aquellos que sean necesarios para facilitar la seguridad y la comodidad de los usuarios del transporte. Los usos complementarios se regularán mediante el plan especial correspondiente en los ámbitos delimitados en las áreas correspondientes. Clasificación y definición de los usos detallados:

6.1. RED VIARIA

a) El uso de las redes viarias es el tráfico de personas y de vehículos y el estacionamiento de estos últimos en las áreas reguladas por lo que respecta al caso.

b) El régimen de usos será determinado por lo que dispone la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y sus desarrollos reglamentarios; por las disposiciones del Consejo de Mallorca, en las vías de su competencia, y por el propio PGOU y todas aquellas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos

que sean aplicables (normativas sobre estaciones de servicio, reglamentos de actividades a la vía pública, servitudes para infraestructuras, etc.).

6.2. SERVICIOS URBANOS

a) Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y a los servicios del municipio, como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de pluviales, lechos de torrentes, redes eléctricas, aljibes y depósitos de abastecimiento de agua.

b) La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de estas últimas se regirá por lo que disponen las ordenanzas municipales, por las normas sobre servicios de los entes locales, por los pliegos de condiciones de la concesión y el correspondiente contrato administrativo y por los reglamentos sectoriales que las regulen.

c) Las servitudes de las líneas eléctricas se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y otra normativa aplicable.

d) Además de lo establecido en los apartados anteriores, a los efectos de servitudes, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previamente a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad, o sus modificaciones a terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas al eje de la línea eléctrica aérea de alta tensión de doscientos mil y sesenta y seis mil voltios, situadas una a cada lado del eje de la línea y a una distancia de treinta (30) metros de este último.

e) Las redes y las tuberías serán siempre enterradas; no obstante, se podrá autorizar la sustitución parcial de cableado aéreo existente.

6.3. INSTALACIONES

a) Corresponde a las actividades destinadas a centros de producción, almacenamiento y alimentadores de distribución de gas, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, centrales térmicas, parques de almacenamiento y poliducto de productos petrolíferos, chatarrerías, desguace de vehículos y los similares a todos los citados anteriormente.

b) Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable alejar de núcleos urbanos. No obstante, se deberá cumplir la normativa aplicable.

6.4. TRANSPORTES

a) Comprende las actividades que se desarrollen en las áreas destinadas al tráfico y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público, privado o colectivo.

b) Está constituido por los terrenos y las instalaciones destinados al transporte de mercancías y viajeros. Comprende el ferrocarril de Mallorca y la estación de autobuses.

c) Ferrocarriles. Las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, según sean zonas de dominio público, servitud o afectación, se regularán por lo que dispone el título VIII del Reglamento de la Ley de ordenación de los transportes terrestres (Real decreto 1211/1990, de 28 de septiembre).

d) Comprende, asimismo, todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, como comercial, establecimientos públicos, áreas de estacionamiento aparcamientos, talleres, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor desarrollo de la actividad principal, así como aquellos necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte.

6.5. USO DE TELECOMUNICACIONES

Corresponden a este uso detallado las instalaciones de telecomunicación.

6.6. USO DE APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS

a) Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado destinados al estacionamiento de vehículos tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie, en planta baja o piso en edificios que no cuenten con otras plantas piso destinadas a otro uso o en edificios construidos por lo que respecta al caso. Asimismo, se incluye en este uso el correspondiente al depósito o guarda de grandes vehículos automóviles como autobuses y camiones, permitiéndose en este caso únicamente en las zonas industriales y de servicios.

b) No se consideran incluidos en este uso los aparcamientos obligatorios o voluntarios ligados al uso detallado.

Art. 96. Uso global espacios libres (7)

Definición del uso global: comprende los espacios libres de edificación, destinados al recreo, ocio y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y de edificaciones, dirigido a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas del municipio.

Clasificación y definición de los usos detallados: comprende los usos detallados siguientes:

7.1. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICOS

Zonas de uso y de dominio público, destinadas al recreo y al ocio de la población y compatibles con pequeñas instalaciones deportivas no cubiertas.

7.2. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Áreas ajardinadas de dominio privado y de uso público o privado, calificadas por el PGOU o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada ordenanza de edificación y compatibles con pequeñas instalaciones deportivas no cubiertas.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS, GRADO, DIMENSIÓN Y SITUACIÓN

Art. 97. Régimen de compatibilidad de los usos

1. Régimen de compatibilidad de los usos es la concreción para cada zona de normativa diferenciada de la relación de usos permitidos, como también el nivel de permisividad de cada uno.

2. Las clases o subclases de usos están permitidas o prohibidas en cada régimen, de acuerdo con grados definidos según:

- la dimensión o superficie de la actividad
- la situación respecto de otros usos y de otros edificios

3. Los planes especiales de reforma interior, los planes especiales de protección y conservación y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, las categorías permitidas y su distribución en el interior de las edificaciones.

4. Los planes especiales de reforma interior podrán admitir usos no contemplados en el PGOU siempre que sean compatibles con los asignados por este PGOU.

Art. 98. Grado según dimensión

1. La dimensión se define por la superficie dedicada a cada uso concreto. En caso de usos que se desarrollen fundamentalmente en espacios cubiertos, la superficie que se ha de considerar será la construida vinculada a la actividad, con exclusión de todas las superficies auxiliares o anexas al uso, como dependencias de instalaciones, distribuidores, pasillos, servicios, etc.

En el caso del uso comercial (4.1.) y equipamiento comercial (5.10), la superficie se computará según la Ley 11/2001.

2. Categorías:

- 1) Hasta 200 m²
- 2) Hasta 500 m²
- 3) Hasta 900 m²
- 4) Hasta 2.200 m²
- 5) Hasta 5.000 m²
- 6) Sin limitación

Art. 99. Categorías según situación

A.- Se definen cinco categorías:

1) En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo, exceptuando planta sótano y semisótano, cuando el acceso al local se haya de realizar a través de espacios comunes.

2) En planta baja, en acceso directo de la vía pública y asociado a la planta sótano y planta primera.

3) Edificio de actividad exclusiva del uso adosado a otro de diferente uso.

4) Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.

5) En espacio libre de parcela.

B.- En los sótanos no se permitirá el uso de vivienda ni el residencial, pero sí el de aparcamiento. Se podrán destinar a otros usos siempre que se cumpla la Norma Básica NBE-CPI y otras legislaciones y la actividad permitida esté asociada a planta baja, excepto los aparcamientos.

Art. 100. Determinaciones relativas al uso industrial. Incompatibilidades

Teniendo en cuenta las características de cada tipo de industria y sus posibilidades de localización según las diferentes calificaciones, su nivel de incompatibilidad queda regulado en el cuadro de usos adjunto a cada calificación de suelo urbano.

Art. 101. Limitaciones a la actividad industrial. Instalaciones de protección contra incendios

Las instalaciones deberán dar cumplimiento a la legislación específica relativa a condiciones de seguridad y protección contra incendios vigente en cada momento.

TÍTULO VII. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I. NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

Art. 102. Normas comunes a todos los tipos

1. Este capítulo contiene la reglamentación de la ordenación de las edificaciones y, por lo tanto, de las obras de nueva planta que se han de realizar en todas las clases de suelo.

2. La aplicación de estas Normas será directa a todo el suelo clasificado como urbano.

3. Las presentes Normas serán también aplicables a suelo urbanizable, aunque su desarrollo se realizará por medio de los correspondientes planes parciales.

4. Las presentes Normas serán aplicables supletoriamente en suelo rústico por lo que respecta a la definición de los parámetros edificadores y a las mediciones de terrenos y de edificabilidades.

Art. 103. Cumplimiento de los parámetros edificadores

1. En cada proyecto de edificación han de ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límite fijados en las normas generales y en las específicas de cada zona. El cumplimiento de un de estos parámetros no justifica la trasgresión de otro o de otros y así condicionará la edificación el o los que más estrictos resulten para cada caso particular.

2. Las alturas máximas edificables serán las que se indican en las ordenanzas específicas de cada zona cuando estas últimas se apliquen de forma directa.

3. La ocupación máxima de los edificios será la que se indica en las ordenanzas específicas de cada zona cuando estas últimas se apliquen de forma directa.

4. La correspondencia entre número de plantas y altura máxima en los casos que no esté claramente definida en las ordenanzas particulares será:

5. Número de plantas altura máxima en metros:

- 1 planta: PB = 4 m
- 2 plantas: PB + 1 PP = 6,60m
- 3 plantas: PB + 2 PP = 10 m
- 4 plantas: PB + 3 PP = 13,65 m
- 5 plantas: PB + 4 PP = 16,5 m

Art. 104. Cumplimiento de los requisitos de superficie o anchura mínima de parcela

1. Se entenderá por anchura mínima de parcela la longitud mínima que ha de tener el frente de separación de aquella parcela con espacios libres públicos o viales. Esta longitud se medirá sobre la alineación oficial. Cuando una parcela haga frente a dos calles, ambas han de cumplir esta condición. Cuando existan chaflanes, la medición se realizará prolongando la alineación de cada calle hasta la intersección del otro. En los fondos de saco se admitirá una reducción máxima del veinte por ciento (20%) de la anchura mínima de la parcela.

2. Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de superficie mínima o de anchura, sus condiciones de edificación serán las siguientes:

La parcela será edificable de acuerdo con las ordenanzas correspondientes a la zona:

a) Si la parcela procediera de una parcelación anterior al 18 de abril de 1987, la parcela será edificable siendo su edificabilidad la que determinen las ordenanzas.

b) Si la parcela cumplía las condiciones de superficie o anchura mínimas al entrar en vigor el presente PGOU y como consecuencia de una actuación pública posterior o a causa de la previsión de una nueva alineación en aquél, no incluida en una unidad de ejecución, la parcela restante incumple los citados mínimos, será edificable siendo su edificabilidad la que determinen las ordenanzas particulares.

c) Si como consecuencia de una segregación la parcela ha sido constituida como unidad independiente con posterioridad a aprobación inicial del presente PGOU, la parcela resultará inedificable mientras que no se regularice la superficie.

d) Se admitirán solares de dimensiones más reducidas cuando se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder dar cumplimiento a los mínimos referidos por estar los solares confrontantes edificados.

3. Cuando se solicite licencia de construcción en un solar que se encuentre en la situación prevista en el apartado 2.a) se deberá acreditar que la parcelación es anterior a aprobación inicial del presente PGOU y que las parcelas confrontantes eran propiedad de persona o entidad diferente a la titular del solar en el que se pretende edificar. En caso del apartado 2.b, se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones con anterioridad a la actuación pública.

4. Regularización de solares:

Cuando los lindes laterales de un solar o parcela y la alineación oficial de viales se formen ángulos inferiores a 65 sexagesimales, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción correspondientes si previamente los propietarios confrontantes no han procedido a la regularización de sus solares, mediante la compensación de superficies y el establecimiento de una línea divisoria perpendicular a la alineación de la calle.

Art. 105. Ocupación de la anchura del solar

En manzanas de edificación cerrada, es obligatorio que las construcciones ocupen toda la anchura del solar en todas las plantas.

Se entenderá por ocupación de la totalidad de la fachada aquellos cerramientos decorativos como tejadillos, celosías, etc., que armonicen con el conjunto de la fachada que se pretenda construir.

Art. 106. Planta baja

1. Se entenderá por planta baja para cada parcela aquella cuyo el pavimento se encuentre entre 1,00 metros por encima y por debajo de la rasante de la acera cuando es ordenación según alineación de vial y sobre la cota del terreno natural cuando es ordenación aislada; en caso de duda, el Ayuntamiento fijará las rasantes y las cotas.

Para las parcelas que confronten simultáneamente con dos viales opuestos, se referirá la cota a cada acera con que confronte, como si se tratara de parcelas independientes, cuya profundidad alcance el punto medio de la isleta.

2. No se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas; según el sistema de semisótano y entresuelo, están prohibidos los altillos.

Art. 107. Elementos técnicos de las instalaciones

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común, como los siguientes:

1. Filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o de acumuladores; conductores de ventilación o de humos, claroboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensor, espacios para recorrido extra de los ascensores e incluso para acceso de estos últimos al plano de azotea o de cubierta; elementos de soporte para el tendido y el secado de la ropa y otros correspondientes de ascensores y cajas de escaleras.

2. Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas normas, se deberán prever en el proyecto de edificación, como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

3. Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Art. 108. Cálculos de edificabilidad

1. La edificabilidad de una parcela o de un solar es el máximo volumen o superficie edificable que se permite en ella y se puede medir en m³ techo / m² suelo o m² techo / m² suelo de superficie de solar.

2. El cómputo de edificabilidad es el resultado, en metros cuadrados, de multiplicar el coeficiente de edificabilidad neto asignado a la zona donde se encuentra la parcela por la superficie del solar expresada en metros cuadrados.

3. El volumen máximo edificable en metros cúbicos será el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad neto asignado a la zona donde se encuentra la parcela por la superficie del solar expresada en metros cuadrados.

4. El volumen edificable mínimo será el veinte por ciento (20%) del máximo.

5. La superficie de las plantas cerradas computará al cien por ciento (100%).

6. Los porches computarán al cincuenta por ciento (50%) cuando sus aberturas sean superiores a 1/3 de su perímetro.

Se entenderá que una parte de la edificación se encuentra abierta cuando un paramento vertical sólo se encuentre cerrado por pretilos y cuente con una altura exterior total inferior a un metro cincuenta (1,50 m).

7. Cuando en el planeamiento se garantice el uso público y gratuito de un porche realizado sobre suelo de propiedad privada, este porche no se computará.

8. La superficie de las terrazas, balcones, patios descubiertos, sótanos o servicios de infraestructura del edificio no computará en ningún tipo de edificación, excepto regulaciones específicas.

9. Asimismo, computará la superficie edificable de las plantas cerradas y de los porches permitidos sobre la altura máxima.

10. El volumen será el producto de la superficie medida según los puntos anteriores por la altura incluyendo el forjado correspondiente.

Art. 109. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima

1. Por encima de la altura máxima únicamente se permitirán:

- El forjado del techo de la última planta.
 - La formación de azoteas y de cubiertas inclinadas sin que estas últimas puedan formar un ángulo superior a 30° con el plano horizontal.
 - Los muretes y las barandillas con una altura máxima de un metro veintidós centímetros (1,20 metros) sobre el pavimento.
 - Los elementos técnicos de las instalaciones definidos en el artículo 107.
2. Las construcciones referidas en el párrafo d) del apartado anterior (excepto la caja de escalera y el ascensor en fachada posterior) deberán quedar por debajo del plano que forme ángulo de 45° con el plano horizontal, que contiene la parte inferior del forjado del techo de la última planta, siendo la intersección de ambos la correspondiente recta comprendida en el plano de fachada principal.

También deberán quedar por debajo del plano definido de la misma manera que la anterior, pero en referencia a la fachada posterior del edificio.

La zona donde se pueden edificar las construcciones del párrafo d) del apartado anterior es, por lo tanto, la sombreada en la figura anexa:

(Véase imagen en la versión catalana)

3. Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio deberán estar agrupados, salvo justificación en contra.

4. La altura de los elementos relacionados en el apartado 1 no podrá ser superior a 3,60 metros.

5. También podrán situarse encima de la azotea o cubierta general del edificio todos los elementos citados, si el edificio tiene una altura no inferior a la mínima aunque no alcance la máxima.

Art. 110. Índice de intensidad de uso residencial

1. El índice de intensidad de uso residencial (Ir) se define como la limitación que establece la superficie mínima en m² de superficie de suelo por vivienda en cada zonificación. En el tipo de edificación según alineación en vial se referirá a la superficie de suelo incluida dentro de la profundidad edificable de las plantas piso todo siempre que las plantas bajas tienen una profundidad edificable superior. En el tipo de edificación aislada en la superficie de suelo de la parcela neta.

2. Para aplicación del índice correspondiente a cada zonificación en la superficie de la parcela computable en cada proyecto de edificación se obtendrá el número máximo de viviendas que es posible realizar en esta parcela. Esta cifra será el número entero por exceso que se obtiene por medio de la operación del producto de este índice por la superficie en metros cuadrados de la parcela computable según el apartado anterior.

3. Las viviendas deberán disponer de una superficie mínima construida de 60 m².

4. El resto de edificabilidad permitida no destinada a vivienda residencial en las condiciones anteriormente establecidas se podrá destinar a otros usos permitidos distintos del residencial.

5. En el sector de Crist Rei se aplicará la ordenanza de intensidad de uso prevista en el Plan parcial, y de la misma forma los nuevos sectores residenciales que se desarrollen deberán dotarse de la correspondiente ordenanza de intensidad de uso.

6. Los parámetros aplicables para cada tipología edificatoria serán los siguientes:

a) En las zonas de casco antiguo y ensanche la profundidad edificable se aplicará sobre la correspondiente a la planta piso.

Casco antiguo: 4 p - 1h/ 50m²

3 p - 1h/ 60m²

2 p - 1h/ 75m²

Ensanche: 5 p -1/v 30m²

4 p -1/v 35m²

3 p -1/v 40m²

2 p -1/v 55m²

Unifamiliar: 1 vivienda/parcela

Plurifamiliar: APPI - 2 vivienda/parcela

APP2 - 2 vivienda/parcela

APP3 - 1 vivienda cada 100 m² de parcela neta

APP4 - 1 vivienda cada 75 m² de parcela neta

Crist Rei - número de vivienda según parcelario Plan parcial.

b) Plurifamiliar Aislada Especial: 1 vivienda cada 75 m² de profundidad edificable en Planta Piso.

6. Dentro del suelo urbano consolidado se permiten los hoteles de ciudad con las condiciones de exoneración de determinados parámetros de acuerdo con el establecido en el punto 6.c) del artículo 18 del P.O.O.T.

Se establece un índice de intensidad turístico de 90 plazas de techo máximo.

7. La ordenanza de intensidad de uso no será de aplicación a las promociones de vivienda acogidas a cualquier régimen de protección pública.

8. De acuerdo con lo establecido en el art. 19 del P.O.O.T será receptiva la autorización de la Consejería de Turismo para la obtención de la licencia de obras y de actividad para poder iniciar una actividad turística.

Art. 111. Altura y edificabilidad mínimas

En el tipo de edificación según alineación vial (AV) la altura mínima en número de plantas será la que resulte de descontar una planta al número máximo de plantas permitido.

Art. 112. Cuerpos y elementos salientes sobre vía pública o espacio libre público

1. En la construcción de rellanos de balcones, miradores, tribunas, galerías, cornisas, voladizos o cualquier otro salidizo sobre la alineación de fachada que forme parte integrante de la composición del edificio, la volada máxima de salida (medida normalmente en el plano de la fachada en cada punto) no podrá

exceder de la medida fijada en las ordenanzas particulares de cada zona, con las limitaciones máximas siguientes:

a) Ningún elemento de edificio no saldrá de la alineación de la fachada en vía pública, a altura inferior a 3,5 metros sobre la rasante de la acera, y a altura inferior a 4 metros sobre la rasante de la calle cuando no haya acera. Se exceptúan únicamente los toldos, las marquesinas, los anuncios y los rótulos.

b) El salidizo máximo permitido no podrá ser superior a 1,20 metros estando su contorno situado a una distancia superior a 30 cm de cualquier vertical trazado por el lado exterior del lado de la acera que se encuentra enfrente de la fachada.

c) Las aristas de estos salidizos no podrán salir de un plano vertical normal a la fachada, trazado a 45 cm de la intersección del eje de la medianera con el plano exterior de la fachada, salvo el salidizo de la cubierta. A partir de este plano se deberán distanciar del eje de medianería, una longitud mínima equivalente a su salidizo. Las aristas de ventanas y balcones no se podrán acercar a menos de 1,00 metros del eje de medianería. Si en los lados de los salidizos que se citan en este artículo se sitúan aberturas, las aristas de estas últimas deberán distar de los lindes del solar, en planta, un mínimo de 1 metro.

d) Si dos o más propietarios confrontantes se pusieran de acuerdo para construir nuevas edificaciones con proyecto unificado, será suficiente que se cumplan los requisitos del apartado anterior a los extremos del conjunto que constituyen esta fachada unificada.

e) Se prohíbe la instalación de tuberías, bajantes, conducciones de antenas de televisión, eléctricas y de telecomunicaciones que sobresalgan de la alineación de fachada, las cuales se deberán empotrar en la pared de fachada o colocarse en el interior del edificio. Se prohíbe que los extractores y los aparatos de acondicionamiento del aire lo expulsen en la vía pública a una altura inferior a los tres metros sobre la rasante de la acera o calzada. No obstante, se permitirá bajante de pluviales por fachada hasta la planta baja.

f) En los chaflanes de calles de distinta anchura, el vuelo máximo permitido será la media de los salidizos máximos de las calles que confluyan allí.

g) A los efectos de determinar las superficies ocupadas en el tipo de ordenación de la edificación por alineación de vial, se computarán las partes edificadas correspondientes a salidizos.

2. En todos los edificios se permitirá una cornisa volada máxima de setenta centímetros (70 cm) de cabo a cabo de medianera a lo largo de toda la fachada. En caso de que haya cuerpos saliendo sobre la vía pública, se permitirá un vuelo en todo su perímetro de treinta centímetros (30 cm).

Art. 113. Chaflanes

En todas las esquinas o bocas de calles se deberán dejar chaflanes perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones de la esquina. Su longitud mínima será de cuatro metros.

Estos chaflanes podrán ser curvados de circunferencia de centro sobre la bisectriz citada y radio mínimo de 3,60 m.

En la zona del casco antiguo será suficiente que estos chaflanes se dejen en planta baja y de 3 m de longitud.

Art. 114. Vallas de separación

Las vallas de separación de las parcelas con el espacio libre público o viales y entre parcelas, serán de materiales de obra maciza o rejado metálico y rejillas.

En caso de utilizarse obra maciza se utilizarán materiales tradicionales tales como pared de piedras y piedra arenisca, quedando prohibido expresamente los muros de bloques de hormigón o ladrillería vista (excepto baldosas cara vista fuera del centro histórico), celosías, forros vidriados o de cerámica, etc.

Si se utilizan vallas metálicas se prohíbe el uso de barras corrugadas o mallas electro-soldadas habiendo de utilizarse tubos de acero o aluminio, cerrajería artística o rejillas en los casos permitidos.

Para efectuar el vallado se deberá solicitar y obtener la correspondiente licencia municipal de obras. A tal efecto se presentará croquis de la valla con indicación de los materiales a utilizar, pudiendo el Ayuntamiento denegar la licencia por utilizar materiales no tradicionales que atenten contra el mal gusto y que por su forma, textura o color desmerezcan del entorno.

Art. 115. Tratamiento de los espacios libres de parcela

1. En las zonas de uso principal residencial, salvo que el tipo de edificación sea alineación a vial, el tratamiento de los espacios libres privados de parcela será ajardinado y/o arbolado, al menos en un cincuenta por ciento (50%) del espacio libre de parcela. Se entenderá que un espacio está arbolado cuando exista una densidad mínima de un árbol cada cuarenta (40) m².

En el espacio de retranqueo a vial aquel tratamiento se deberá cumplir asimismo en un 50% de su superficie. El espacio libre correspondiente al patio de isleta en todos los tipos de edificación tendrá, por su parte, preferiblemente un tratamiento en parte ajardinado y/o arbolado.

2. El espacio libre correspondiente al patio de isleta en todos los tipos de edificación tendrá, asimismo, preferiblemente un tratamiento en parte ajardinado y/o arbolado.

3. Dentro de la zonificación por alineación a vial (AV) se permitirá la construcción de piscinas en el espacio libre de parcela, según la normativa específica.

Art. 116. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de ocio y recreo, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio confrontantes con vías públicas de zonas de vivienda unifamiliar será preceptiva la plantación de arbolado.

4. En los patios o espacios libres existentes en la actualidad, ya sean públicos o privados, que se encuentren ajardinados, se procurará conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, salvo que por causa de fuerza mayor sea necesario eliminar algunos ejemplares; en este caso se procurará que sean afectados los ejemplares de menor edad y porte.

5. La necesaria sustitución del arbolado en las vías públicas, cuando por deterioramiento u otras causas desaparecen los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, siendo sustituidos, si es posible, por especies iguales a las antiguas u otras parecidas a las tradicionales.

Art. 117. Exigencia de señalamiento previo de alineaciones y rasantes en determinados casos

1. Previamente a la solicitud de la licencia de obras, los particulares podrán solicitar el señalamiento de alineaciones y de rasantes sobre el terreno y, en cualquier caso, deberán solicitarlo previamente en caso de que la parcela objeto de licencia esté afectada por nueva alineación y no esté suficientemente definida o acotada en los planos de ordenación.

2. No se podrá iniciar la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros ni otro tipo de tanques en ningún tramo contiguo a la vía pública sin que, además de la oportuna licencia, la persona interesada haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales, cuando la Administración municipal hubiera comunicado que era necesaria esta operación antes de la ejecución de las obras.

3. El incumplimiento de lo que dispone este artículo dará lugar, en todo caso y sin perjuicio de otras correcciones que procedieran, a la suspensión inmediata de los trabajos, suspensión que no será levantada mientras que no se cumpla lo prescrito.

Art. 118. Edificaciones delanteras en lechos públicos

1. Sin detrimento de la competencia que sobre la materia tengan otros organismos, cualquier cuerpo de edificación, como también cierres de parcelas próximos a lechos públicos, han de distar del linde o del límite físico del lecho como mínimo cinco metros (5 m), de acuerdo con la Ley de Aguas, aprobada por RD Legislativo 1/2001, de 29 de julio y los artículos 6 y 7 del Reglamento del dominio público hidráulico, sin perjuicio de las afecciones derivadas de las zonas inundables grafiadas en los planos de riesgos.

2. Los usos permitidos en las zonas de protección de lechos, tanto de dominio público como privado, se regularán por lo que dispone la citada ley y desarrollo reglamentario, hasta aprobación de la delimitación definitiva que la sustituya o ratifique.

Art. 119. Edificaciones delanteras en carreteras, ferrocarril, líneas eléctricas aéreas de alta tensión

Previamente al otorgamiento de la licencia de obras serán preceptivos los informes de las administraciones competentes.

CAPÍTULO II. EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN VIAL

Art. 120. Definición del tipo de edificación según alineación en espacio libre público o vial

Es aquella en la que las fachadas de las edificaciones se han de situar confrontantes con la alineación del vial o espacio libre público o a una distancia determinada de aquellos últimos. El espacio edificable de cada parcela será determinado por una profundidad edificable constante medida a partir de la alineación de fachada.

Art. 121. Ordenación mediante el tipo de edificación en manzana cerrada

1. El espacio edificable quedará delimitado por las alineaciones interior y exterior de manzana, separadas entre sí una distancia denominada profundidad edificable. Ambas alineaciones son polígonos de figura similar a la de la manzana, formadas por líneas paralelas en cada punto en la alineación oficial. El espacio delimitado por la alineación interior de la manzana correspondiente a la profundidad edificable se denomina patio de manzana.

2. La profundidad edificable será, en principio, constante y única para cada manzana.

3. La profundidad edificable será la que se especifica en los planos de ordenación de suelo urbano para cada manzana.

4. En las parcelas en esquina donde existen dos calificaciones en las cuales se permiten alturas máximas diferentes, el plano vertical que separa las zonas de distinta altura coincide con la profundidad edificable y tendrá, asimismo, la consideración de alineación de fachada, por lo cual se permitirán oberturas y su tratamiento estético será el correspondiente a toda fachada, siendo aplicable la normativa de cuerpos y de elementos salientes correspondiente a la alineación interior al patio de manzana.

(Véase imagen en la versión catalana)

5. Cuando dos caras del patio de manzana formen un ángulo inferior a sesenta grados (60°), aunque el citado ángulo esté truncado en su vértice, el triángulo isósceles formado por dichas caras y una base de cuatro (4) metros de longitud se integrará en el espacio edificable de la manzana, hasta la altura más baja de las permitidas con frente en las dos calles.

(Véase imagen en la versión catalana)

Art. 122. Patios de manzana. Condiciones de edificación y uso

1. La posibilidad de edificar en el patio de manzana será determinada en las ordenanzas de cada zona.

2. La superficie no edificable del patio de manzana situada más allá de la profundidad edificable se deberá destinar al uso de espacio libre privado o deportivo al aire libre; se admitirá la ubicación de piscinas. En esta área de la parcela se permitirá la construcción de sótanos pero en ningún caso las salidas de los conductos de evacuación de humos o los de ventilación forzada de los aparcamientos.

Art. 123. Medición de altura reguladora máxima al tipo de edificación según alineación a vial

1. Las alturas reguladoras máximas y mínimas se contarán, a efectos de estas Ordenanzas, en la vertical situada en la cara exterior de la pared de fachada del edificio desde el punto de referencia o desde su proyección sobre el plano vertical de fachada hasta el plano inferior del forjado de techo o arranque de cubierta de la última planta de pisos cuya fachada sea integrante de la fachada general del edificio.

2. La determinación del punto de referencia o punto de origen para la medición de la altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

a) Edificios que confronten con una sola vía.

— si la rasante de la calle, tomada en línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de cota mayor y el de cota menor es inferior a uno coma veinte metros (1,20 m) la altura reguladora máxima se medirá en el centro de la fachada a partir de la rasante de la acera en este punto.

— si la diferencia de niveles es mayor de uno coma veinte metros (1,20 m) la altura reguladora máxima se medirá a partir de un nivel situado a cero coma sesenta metros (0,60 m) por debajo de la cota del punto de la línea de fachada de cota mayor.

— cuando la aplicación de esta regla dé lugar al hecho de que en determinados puntos de la fachada la rasante de la acera se encuentre a más de tres metros (3 m) por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en los tramos necesarios para que esto no pase. En cada uno de los tramos, la altura reguladora se medirá de acuerdo con las reglas anteriores como si cada tramo fuera fachada independiente.

b) Edificios con frente en dos o más vías, formando esquina o chaflán.

— si la altura fuera la misma en cada frente de vial, se aplicará lo que se dispone en el núm. 2a) anterior, pero operando con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una de ellas.

— si las alturas reguladoras correspondientes a dos vías adyacentes fueran distintas, la mayor de ellas se podrá prolongar por la fachada de la vía de altura reguladora menor como máximo hasta la intersección con el plano de la alineación interior del patio de manzana correspondiente a la calle de mayor altura.

El plano que separa las zonas de altura distinta tendrá la consideración de alineación de fachada, por lo cual se permitirán en él oberturas y su tratamiento estético será el correspondiente a toda fachada. La normativa de cuerpos y elementos salientes será la misma que en las alineaciones interiores o patio de isleta.

c) Edificios con frente en dos o más vías que no forman esquina ni chaflán.

— los edificios situados en solares con frente en dos o más vías que no formen esquina ni chaflán y la edificación, si en cada frente se encuentre separada de la otra por el espacio libre interior de la isleta, se regularán, en cuanto a la altura, como si se tratase de edificios independientes.

— si en plantas-piso o en plantas baja, la manzana es totalmente edificable, la profundidad edificable correspondiente a las alturas reguladoras de cada

calle se determinará por el lugar geográfico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de edificación y de la del frente opuesto.

Art. 124. Plantas bajas. Adaptación del edificio al terreno

1. En este tipo de ordenación se denominará como planta baja para cada parcela o tramo de parcela aquella planta cuyo pavimento se encuentre situado entre un metro (1 m) por debajo y un metro por encima (1 m) del punto de referencia. Será obligatorio que en todo edificio se proyecte una planta que cumpla la citada definición.

2. Si la parcela hace frente en dos viales o espacios libres públicos que no formen esquina ni chaflán, situados en diferentes cotas, las cotas del pavimento de la planta baja respecto de cada frente de fachada se podrán prolongar hasta la línea equidistante de las dos alineaciones.

3. Quedan prohibidas las excavaciones cuya finalidad sea aumentar el frente de fachada por debajo del punto de referencia. Sólo se permitirán aquellas encaminadas a adaptar los cuerpos de edificación al terreno o aquellas destinadas a ubicar sótanos o semisótanos.

4. Cuando a causa de excavaciones anteriores a aprobación inicial del presente PGOU, terraplenes o a la existencia de edificaciones, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, aquellas serán determinadas por el Ayuntamiento.

5. No se admitirá que para la realización de terrazas o piscinas situadas más allá de la profundidad edificable se realicen desmontes o terraplenes superiores a un metro (1 m) si el terreno es plano o a un metro noventa centímetros (1,90 m) de altura si el terreno es inclinado. Se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imaginaria que une dos puntos cualquiera del terreno natural situados en la proyección del edificio o terraza disponga de una pendiente inferior al 10% respecto a un plano horizontal.

Art. 125. Construcciones y usos permitidos en el espacio de retranqueo

1. En el espacio de retranqueo en espacio libre público o vial únicamente se permitirán:

a) Las vallas de separación entre parcelas o entre distintos locales de viviendas y las rampas y escalas de acceso al edificio.

b) Los toldos y las marquesinas con las mismas limitaciones que sobre las aceras.

c) Los jardines y las terrazas, siempre que no superen la cota de la planta baja.

2. Se prohíbe expresamente la ubicación en este espacio de:

a) Instalaciones aéreas y depósitos que no estén enterrados.

b) Cajas de contadores, salvo el caso de la vivienda unifamiliar, siempre que se sitúen en las vallas de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima de cierre macizo permitida.

c) Sótanos y semisótanos.

Art. 126. Tratamiento de las medianeras y cerramiento de parcelas en el tipo de ordenación según alineación a vial

a) medianeras: es la pared lateral, confinando entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa por patios de luces o patios de ventilación, de carácter mancomunado.

Cuando a consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable o cualquier otro motivo, pueden surgir medianeras al descubierto, se deberán acabar con materiales de fachada.

b) cerramiento de parcelas:

— las vallas de separación de la parcela con espacio libre público o vial serán de obra hasta una altura máxima de un metro (1 m), pudiéndose completar hasta dos metros con cuarenta centímetros (2,4 m) con rejas metálicas, pantallas vegetales, celosías o rejillas. Cuando se realice el cerramiento de una parcela de entre otras edificadas, se permitirá que la altura de cierre con obra maciza pueda alcanzar la altura máxima de dos metros (2 m).

— entre parcelas, las separaciones serán de obra hasta una altura máxima de un metro con ochenta centímetros (1,8 m), en todos los puntos del terreno, pudiendo completarse hasta dos metros con cuarenta centímetros (2,4 m) con reja o pantalla vegetal.

— en los terrenos con pendiente se admitirá el escalonamiento de los cerramientos de forma que en ningún punto se sobrepase en más de cero metros con cuarenta centímetros (0,4 m) la altura máxima de las expresadas, medida verticalmente.

Art. 127. Cuerpos y elementos salientes sobre el patio de manzana

Queda prohibida la construcción en plantas piso de salidizos o elementos salientes sobre el patio de manzana; es decir, más allá de la alineación de fachada que es límite de la profundidad edificable, salvo los salidizos y las cornisas hasta setenta centímetros (70 cm) de vuelo, en toda la longitud de fachada como también las bajantes de pluviales y la conducción general de gas.

Art. 128. Retranqueos

1. Las modalidades de retranqueo o alineaciones retranqueadas son:
a) Retranqueo en todo el frente de alineaciones de la manzana según estudio de detalle.

b) Retranqueo en la totalidad de las plantas del edificio.

2. Las alineaciones retranqueadas de la modalidad a) se admitirán cuando se presente un estudio de detalle, manteniendo el volumen permitido.

3. Las alineaciones retranqueadas de la modalidad b), esto es, en todas las plantas y parte de un frente de manzana, se admite por regla general cuando se cumplan los requisitos siguientes:

a) Que el retranqueo se extienda, al menos, en una longitud de ocho metros.

b) Que el retranqueo se empiece a más de tres sesenta metros (3,60 m) de cada medianera.

Los retranqueos regulados en este apartado:

a) No dan lugar a la cesión gratuita y obligatoria del terreno afectado por el retranqueo.

b) No modifican la profundidad edificable, que se medirá desde la alineación del vial o calle.

c) No dan lugar a aumentos de altura reguladora ni de volúmenes.

CAPÍTULO III. NORMAS DE APLICACIÓN AL TIPO DE ORDENACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES AISLADAS

Art. 129. Definición de la ordenación mediante el tipo de edificación según regulación de parcela

Ordenación por la cual la disposición de las edificaciones en cada parcela queda regulada por parámetros de retranqueo, ocupación, altura y coeficiente de edificabilidad neto.

Art. 130. Medición de altura reguladora máxima en el tipo de edificación aislada

1. La altura máxima de un edificio es la distancia entre dos planos horizontales que contengan: uno, la cara superior del pavimento situado a inferior cota de la planta baja, y el otro punto más elevado del paladar inferior del forjado de la cubierta. Se medirá en metros y en número de plantas.

2. A los efectos del cómputo del número de plantas se considerará que cada planta podrá tener desniveles de más/menos un metro (1 m) sin que se deje de considerar como unidad de planta.

Art. 131. Adaptación del edificio al terreno

1. En el interior de las parcelas sólo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:

a) Excavar el hueco en el que se han de construir sótanos, semisótanos, aljibes (o cisternas), piscinas.

b) Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.

2. Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de forma que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. Con esta finalidad, los desmontes y los terraplenes que se hayan de realizar en cada obra serán de similar magnitud.

3. En este tipo de edificación se denominará planta baja aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo un metro (1 m) por encima de las cotas del terreno natural en el perímetro de aquella planta, ya sea en superficie cerrada o en terrazas o porches, si el terreno es plano. Si el terreno es inclinado, esta diferencia de cotas será como máximo un metro noventa centímetros (1,90 m) por encima del terreno natural.

4. Se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imaginaria que une dos puntos cualquiera del terreno natural situados en la proyección del edificio o terraza disponga de una pendiente inferior al 10% respecto de un plano horizontal.

5. Cuando a causa de excavaciones anteriores a aprobación inicial del presente PGOU, terraplenadas o a la existencia de edificaciones antiguas, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, aquellas cotas serán determinadas por el Ayuntamiento.

6. En el espacio de retranqueo a medianería no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, salvo acuerdo con el propietario de la parcela confrontante. En caso de que en dicha parcela confrontante existan terrazas terraplenadas se podrá construir hasta su nivel, siempre que no superen en más de un metro (1 m) las cotas del terreno natural si es plano, y un metro noventa centímetros (1,90 m) si es inclinado.

7. Excepcionalmente, en estas zonas se permitirá realizar en el espacio de retranqueo con la medianera la rampa de acceso a garajes con una pendiente no superior al 20%, y una anchura máxima de tres metros (3 m).

Art. 132. Superficie de ocupación y tratamiento de espacios libres

de la parcela

1. Es la superficie de la proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, incluso sótanos y semisótanos, con inclusión de porches y de cuerpos o elementos salientes definidos según el artículo 112. Se define como porcentaje respecto de la superficie total de la parcela.

2. Las piscinas no computarán como superficie ocupada de la parcela, aunque sí lo harán las construcciones en las cuales se ubiquen las instalaciones y maquinaria de estas piscinas, siempre que sobrepasen la rasante del terreno.

3. El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será ajardinado y/o arbolado, al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Se entenderá que un espacio está arbolado cuando exista una densidad mínima de un árbol cada cuarenta 40 m².

Art. 133. Separaciones o retranqueos en linderos

1. A excepción de ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes Normas regirán no sólo por encima sino también por debajo del nivel de la planta baja. A excepción de indicación expresa en contra, se medirán desde la alineación de referencia hasta el bordillo de cualquier cuerpo o elemento de la edificación incluidos voladizos, salvo los simples salidizos de menos de setenta centímetros (70 cm) de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas. Se excluyen de la obligación de retranqueo en vial o espacio libre público las bombonas y los depósitos cuando se construyan completamente enterradas respecto al terreno natural.

2. Las piscinas deberán respetar un retranqueo mínimo de tres metros (3 m) respecto a linderos y a viales.

3. En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los muretes, bancos, macizos de separación de medianera, las rampas de acceso al sótano y las cajas de contadores siempre que no superen la altura máxima permitida por el cierre macizo.

4. En las parcelas con terreno inclinado en sentido descendiente a partir del vial, se podrán realizar en el espacio de retranqueo pasarelas descubiertas, con una cota del pavimento cuya diferencia respecto a la de la acera sea como máximo de un metro (1 m), que permitan el acceso directo al edificio a través de una planta superior a la baja. La anchura máxima de estas pasarelas será de dos metros (2 m), bajo las cuales no se permitirá la ubicación de pilares ni de ningún elemento de obra; han de quedar totalmente abiertas lateralmente y mantenerse el terreno natural abajo.

Art. 134. Separaciones entre edificios de un mismo solar

1. La distancia entre cuerpos diferenciados de edificación a un mismo solar será igual o superior a la mitad de la altura máxima del cuerpo de edificación más alto.

2. Se podrá reducir la distancia determinada en el apartado anterior como mínimo a tres metros (3 m), cuando en las fachadas enfrentadas del cuerpo de edificación correspondiente no tengan obertura espacios habitables que requieran iluminación y ventilación desde un patio de 1ª categoría.

3. En todos los casos del presente artículo las separaciones se medirán entre los cuerpos o elementos más salientes de la edificación.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DE SUELO URBANO. ORDENANZAS PARTICULARES

ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN DE VIAL

Las zonas de ordenación por alineación de vial que determina el Plan son:

A.a.1: casco antiguo

A.a.2: ensanche

Art. 135. Zona del Casco Antiguo (CA)

1. Definición:

Comprende la parte más antigua del tejido urbano de la ciudad, constituida por diferentes manzanas edificadas próximas a la plaza de Santa María la Mayor. El proceso de formación de este tejido se pone de manifiesto en su falta de regularidad geométrica. La regulación normativa de estas áreas tiene por objeto el mantenimiento de sus características ambientales e históricas, en compatibilidad con actuaciones de sustitución de la edificación.

2. Parámetros específicos de ordenación:

a) Alineaciones: las alineaciones a las que se ha de ajustar la edificación son las determinadas gráficamente en el plano.

b) Altura de la edificación: el número de plantas edificables en cada caso en la profundidad señalada se indica en el plano en cada frente de fachada. En las esquinas donde confluyan dos frentes con distinta altura, se determinará la profundidad de cada una, de acuerdo con lo que, con carácter general, establecen las normas de edificación en el artículo 123.

c) Altura libre entre forjados: tanto la planta baja como las plantas piso tendrán la altura necesaria entre forjados para que la línea de cornisa del edifi-

cio y las líneas de forjado de las distintas plantas se ajusten lo más posible a las de los edificios existentes situados al lado de la edificación.

d) Parcelación: las parcelas edificables tendrán como mínimo una relación anchura–profundidad de 7/15 m, siendo la parcela mínima de 200 m².

En parcelas de menor anchura se podrá conceder licencia de edificación según el artículo 104.

e) Profundidad edificable: se señala en cada manzana del casco antiguo la profundidad edificable en planta baja y en plantas piso, para los edificios de nueva planta, en los planos de ordenación a E 1:1.000.

En plantas sótano la edificación podrá ser total.

f) Cuerpos y elementos salientes: en edificación continua con fachada sobre alineación vial se admitirán exclusivamente los definidos en los artículos 112 de estas normas.

El vuelo será igual o inferior a setenta centímetros (70 cm). No se admitirán cuerpos quebrados y el salidizo máximo será del 50% de la longitud de la fachada a cada planta.

g) Condiciones estéticas: procederá la denegación de licencias a toda clase de obras que atenten contra el carácter ambiental o lo perturben e introduzcan estilos, elementos o materiales extraños o impropios de este núcleo antiguo. No se admitirán aquellos usos que no se puedan desarrollar ordenadamente en sus vías públicas y construcciones. Se respetarán en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes las normas y los estilos tradicionales en la composición, las fachadas, las cubiertas, los materiales y el colorido. Los tejados, con los salidizos característicos de los núcleos antiguos urbanos de Mallorca, se deberán conservar o emplear en la cubierta superior de las construcciones. No obstante, podrá ocuparse un 20% como máximo de la superficie cubierta con la azotea plana, en crujías de fachadas posteriores. Los nuevos materiales o elementos introducidos en nuevas construcciones o reformas deberán armonizar para mayor realzamiento y significación del carácter del edificio y de la zona. No serán admitidos los elementos o materiales siguientes:

— Las cubiertas con placas de fibrocemento y otros materiales similares, excepto piezas translúcidas de cubierta de lumbreras y claraboyas.

— Tribunas y quebrados en las fachadas.

— Toldos y marquesinas.

— Decoraciones exteriores de locales que se superpongan o desvirtúen la auténtica arquitectura o el carácter del edificio, aunque se utilicen materiales valiosos, motivos luminosos o anuncios que desentonen para el sector.

— Imitaciones de mármol o masonería con pinturas y el pintado de elementos nobles. La coloración de paramentos exteriores estará en relación a la comarca y el medio local. En particular, sólo se admitirán los colores tierra con sus tonalidades características de los núcleos antiguos del interior de Mallorca. En lugares adecuados siempre serán aceptados los enmarcados de huecos con otros tonos típicos. Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico que esté en línea con las ya existentes en el núcleo antiguo, procurando armonizarla con carácter de la población y que no desentonen nunca con el conjunto en el cual se encuentren situadas. En aquellas obras de nueva planta que supongan el derribo de un edificio anterior, se mantendrá, tanto como sea posible, el carácter del edificio antiguo y se conservarán los elementos arquitectónicos de cierto valor; se diseñara de forma armónica la composición de fachadas, teniendo cuidado de que entonen con el carácter arquitectónico de la calle o plaza y que se aplique la sobriedad necesaria, para mayor resale propio y el de los edificios notables próximos, en caso de que haya.

En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación, se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caractericen el edificio y se procurará devolverlos a su antigua función y esplendor, incluyendo también los elementos nobles que permanecen ocultos. En particular, queda prohibida toda mutilación, destrozo, alteración y ocultación de los elementos de hilada de sillada (entrepaños, vueltas, jambas, dinteles, derrames, balcones, porches, cornisas, escudos o piezas esculpidas de valor local, etc.). Además, deberán quedar definidos los vuelos tradicionales. En todo caso, cualquier alteración deberá ser justificada con un informe de un arquitecto y el visto bueno del Ayuntamiento.

Las fachadas en la vía pública o visibles desde esta última deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, como mínimo, los paramentos irán guarnecidos y pintados según la localidad, en caso de no utilizarse paredes de hilada de sillera o masonería. Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores no se admitirán sin sus correspondientes revoques y pintados como mínimo de color similar al de las fachadas. Sin dichos requisitos no se podrán dar por concluidas las obras, en todo o en parte. Estas condiciones quedarán perfectamente reflejadas en el proyecto que se presente junto con la solicitud de licencia de obras.

3. Especial plaza de Santa Maria la Mayor:

Se mantendrán las arcadas del edificio núm. A-11 del catálogo en la edificación que confronte con la plaza.

4. Usos admitidos: los usos, formatos y categorías se regularán según la tabla adjunta.

| USOS DETALLADOS | CASCO ANTIGUO (CA) | | | |
|--|--------------------|---------|------------|-----------|
| | G | D | S | C |
| 1.1. Vivienda unifamiliar | 1, 3 | | | |
| 2.1. Vivienda plurifamiliar | 1, 2, 3 | | | |
| 2.2. Residencias comunitarias | 1, 2, 3 | 6 | 3, 4 | |
| 3.1. Industrial | 3 | 1 | 2 | 1a. y 2a. |
| 3.2. Almacenes | 3 | 1 | 2 | 1a. |
| 3.3. Taller industrial | 3 | 1 | 2 | 1a. y 2a. |
| 4.1. Comercial | 2, 3 | 2 | 1, 2, 3, 4 | |
| 4.2. Administrativo | 2, 3 | 6 | 1, 2, 3, 4 | |
| 4.3. Turístico | 2, 3 | 6 | 3, 4 | |
| 4.4. Establecimientos públicos | 2, 3 | 2 | 2, 3, 4 | |
| 4.5. Espectáculos públicos | 2, 3 | 2 | 2, 3, 4 | |
| 5.1. Equipamiento sociocultural | 1, 2, 3 | 6 | 1, 2, 3, 4 | |
| 5.2. Equipamiento docente | 1, 2, 3 | 6 | 1, 2, 3, 4 | |
| 5.3. Equipamiento asistencial | 1, 2, 3 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 5.4. Equipamiento administrativo-institucional | 1 | 6 | 1, 2, 3, 4 | |
| 5.5. Equipamiento deportivo | 1, 2, 3 | 6 | 2, 3, 4, 5 | |
| 5.6. Equipamiento seguridad | 1 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 5.7. Equipamiento sanitario | 1, 2, 3 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 5.8. Equipamiento religioso | 2, 3 | 2 | Pl. Baja | |
| 5.9. Equipamiento funerario (*) | 1, 2, 3 | | | |
| 5.10. Equipamiento comercial | 1 | 6 | 1, 2, 3, 4 | |
| 5.11. Equipamiento espectáculos públicos | 1 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 5.12. Equipamiento establecimientos públicos | 1 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 6.1. Red viaria | | | | |
| 6.2. Instalaciones y servicios | 1, 2, 3 | 1 | 4 | |
| 6.3. Transporte | NO | | | |
| 6.4. Telecomunicaciones | 1, 2, 3 | 1 | 1, 2, 3, 4 | |
| 6.5. Aparcamiento de vehículos | 1, 2, 3 | 6 | Art. 218 | |
| 7.1. Espacio libre público | 1 | Art. 96 | | |
| 7.2. Espacio libre privado | 2, 3 | Art. 96 | | |

G: GRUPO (art. 87)

1. Público

2. Colectivo
3. Privado

(*) Actividades admitidas según ordenación específica

D: DIMENSIÓN (art. 98)

1. Hasta 200 m²
2. Hasta 500 m²
3. Hasta 900 m²
4. Hasta 2.200 m²
5. Hasta 5.000 m²
6. Sin límite

C: CATEGORÍA (art. 92)

S: SITUACIÓN (art. 99)

1. En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo, exceptuando planta sótano y semisótano, cuando el acceso al local se deba hacer a través de espacios comunes.
2. En planta baja, en acceso directo de la vía pública y asociado a la planta sótano y planta primera.
3. En edificio de actividad exclusiva del uso adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos ajenos.
5. Espacio libre parcela.

ACTIVIDADES PROHIBIDAS (art. 92):

1. Talleres de chapa y pintura.
2. Comercio y almacenamiento de productos fitosanitarios.
3. Carpintería y talleres de carpintería metálica y cierres metálicos.
4. Herrerías.
5. Transporte de mercancías.
6. Almacenes de material de construcción.
7. Industrias de elaboración de pan y derivados industriales.

Art. 136. Zona de ensanche (Ei)

1. Definición:

Comprende aquellas manzanas de edificación normalmente con patio central donde, sin perjuicio de las diferentes características de las calles que las delimitan, todo el contorno tiene el mismo valor como fachada con parcelación regulares y misma altura de edificaciones por manzanas.

El tipo más frecuente dentro de esta zona es el edificio residencial con diferentes viviendas por planta y local en planta baja destinados a otros usos.

2. Parámetros específicos de ordenación:

- a) Alineación: las alineaciones a las cuales se debe sujetar la edificación son las determinadas gráficamente en el plano de ordenación a E 1:1.000.
- b) Altura de la edificación: el número de plantas edificables en cada caso en la profundidad señalada se indica en el plano en cada frente de fachada. En las esquinas donde confluyan dos frentes de diversa altura, se determinará la profundidad de cada uno de acuerdo con lo que, con carácter general, establecen las normas de edificación en el artículo 130.
- c) Profundidad edificable: se señala en cada manzana del ensanche la profundidad edificable máxima para edificios de nueva planta en los planos de ordenación a E 1:1.000.
- d) Espacio interior de manzana: el espacio interior de manzana no será edificable en planta baja. Cuando el espacio interior de la manzana sea inferior a la mitad de la profundidad edificable, mediante un estudio de detalle se podrá plantear la edificación de la totalidad de la manzana. La edificabilidad de las plantas sótano podrá ser total.
- e) Parcelación: las parcelas edificables tendrán como mínimo una anchura de nueve metros (9 m) en fachada y 20 m de profundidad. En las parcelas de menor anchura se podrán conceder licencias de edificación según el artículo 104.
- f) Cuerpos y elementos salientes: 1) según los artículos 112 de estas normas; 2) los voladizos admitidos sobre vía pública no tendrán vuelo superior a un metro (1 m).
- g) Condiciones estéticas: se podrá denegar la licencia de edificación a los proyectos que atenten contra el buen gusto o resulten extravagantes o impropios del emplazamiento pretendido.

En las cubiertas superiores de las edificaciones se utilizarán materiales de tejado o azotea indistintamente, pero no se permitirán placas o láminas de fibrocemento u otros materiales similares, excepto las piezas translúcidas de cubrimiento de lumbreras y claraboyas.

Las fachadas en vía pública o visibles desde la vía pública deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, como mínimo, los paramentos irán guarnecidos y pintados. Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores no se admitirán sin sus correspondientes guarnecidos y pintados, en armonía con el de fachada. Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandísticas de estas medianeras.

Sin el cumplimiento de estos requisitos no podrán de ninguna manera darse por acabadas las obras, en todo o en parte.

3. Subzonas:

a) Manzana cerrada: es aquella que tiene espacio interior de isleta y está edificada a lo largo de la totalidad de su perímetro. Son calificadas así la mayor parte de manzanas como las que constituyen la clásica manzana de ensanche cuya profundidad edificable máxima marca la franja edificable máxima que se ha de edificar.

b) Especial Gran Vía: en vista a mantener y a potenciar la imagen y la función urbana de esta vía, se da continuidad a un elemento ya característico de esta vía, como es la aparición de una primera vertiente en planta baja, porticada, de uso público, con altura mínima de tres metros y cincuenta centímetros (3,5 cm).

Los pilares se deberán acabar ya sea con forro de piedra calcárea sin pulir, ya sea con hormigón abujardado. Se prohíbe la guarnición.

En el muro interior del pórtico se deberá realizar asimismo un zócalo como mínimo de 80 cm de altura acabado con el mismo material que las columnas del pórtico de la parcela.

A los efectos estéticos en esta avenida se prohíbe el chaflán.

La profundidad edificable en planta baja en toda la Gran Vía será de diecinueve metros (19 m) medidos a partir de los cuatro metros (4 m) de profundidad de los porches.

El resto de condiciones de edificabilidad serán las establecidas en el dibujo 4 anexo a estas normas urbanísticas.

4. Usos admitidos: los usos, superficies y categorías se regularán según la tabla adjunta.

| USOS DETALLADOS | ENSANCHE (EI) | | | |
|-------------------------------|---------------|---|---------|-----------|
| | G | D | S | C |
| 1.1. Vivienda unifamiliar | 1, 3 | | | |
| 2.1. Vivienda plurifamiliar | 1, 2, 3 | | | |
| 2.2. Residencias comunitarias | 1, 2, 3 | 6 | 3, 4 | |
| 3.1. Industrial | 3 | 2 | 2, 3, 4 | 1a. y 2a. |
| 3.2. Almacenes | 3 | 2 | 2, 3, 4 | 1a. y 2a. |

| | | | | |
|--|---------|---------|------------|-----------|
| 3.3. Taller industrial | 3 | 2 | 2, 3, 4 | 1a. y 2a. |
| 4.1. Comercial | 2, 3 | 6 | 1, 2, 3, 4 | |
| 4.2. Administrativo | 2, 3 | 6 | 1, 2, 3, 4 | |
| 4.3. Turístico | 2, 3 | 6 | 3, 4 | |
| 4.4. Establecimientos públicos | 2, 3 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 4.5. Espectáculos públicos | 2, 3 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 5.1. Equipamiento sociocultural | 1, 2, 3 | 6 | 1, 2, 3, 4 | |
| 5.2. Equipamiento docente | 1, 2, 3 | 6 | 1, 2, 3, 4 | |
| 5.3. Equipamiento asistencial | 1, 2, 3 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 5.4. Equipamiento administrativo-institucional | 1 | 6 | 1, 2, 3, 4 | |
| 5.5. Equipamiento deportivo | 1, 2, 3 | 6 | 2, 3, 4, 5 | |
| 5.6. Equipamiento seguridad | 1 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 5.7. Equipamiento sanitario | 1, 2, 3 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 5.8. Equipamiento religioso | 2, 3 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 5.9. Equipamiento funerario (*) | 1, 2, 3 | | | |
| 5.10. Equipamiento comercial | 1 | 6 | 1, 2, 3, 4 | |
| 5.11. Equipamiento espectáculos públicos | 1 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 5.12. Equipamiento establecimientos públicos | 1 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 6.1. Red viaria | | | | |
| 6.2. Instalaciones y servicios | 1, 2, 3 | 2 | 4, 5 | |
| 6.3. Transporte | 1, 2, 3 | 6 | 4, 5 | |
| 6.4. Telecomunicaciones | 1, 2, 3 | 6 | 1, 2, 3, 4 | |
| 6.5. Aparcamiento de vehículos | 1, 2, 3 | 6 | Art. 218 | |
| 7.1. Espacio libre público | 1 | Art. 96 | | |
| 7.2. Espacio libre privado | 2, 3 | Art. 96 | | |

G: GRUPO (art. 87)

1. Público
2. Colectivo
3. Privado

(*) Actividades admitidas según ordenación específica

D: DIMENSIÓN (art. 98)

1. Hasta 200 m²
2. Hasta 500 m²
3. Hasta 900 m²
4. Hasta 2.200 m²
5. Hasta 5.000 m²
6. Sin límite

C: CATEGORÍA (art. 92)

S: SITUACIÓN (art. 99)

1. En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo, exceptuando planta sótano y semisótano, cuando el acceso al local se deba efectuar a través de espacios comunes.
2. En planta baja, en acceso directo de la vía pública y asociado a la planta sótano y planta primera.
3. En edificio de actividad exclusiva del uso adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos ajenos.
5. Espacio libre parcela.

ACTIVIDADES PROHIBIDAS (art. 92):

1. Talleres de chapa y pintura.
2. Comercio y almacenamiento de productos fitosanitarios.
3. Carpinterías y talleres de carpintería metálica y cierres metálicos.
4. Herrerías.
5. Almacén de materiales de construcción.
6. Industrias de elaboración de pan y derivados industriales.

Art. 137. Zonas de ordenación para edificación aislada

Las zonas de ordenación para edificación aislada que determina el Plan general son:

- A.U: unifamiliar
- A.P.P: plurifamiliar aparejada
- A.P: plurifamiliar
- A.P.E: edificación aislada plurifamiliar especial

Estas zonas comprenden aquellas áreas de suelo urbano en las cuales la edificación se regula en relación a la parcela que ocupa mediante parámetros que establecen las condiciones de cantidad, posición y ocupación de la edificación de acuerdo con la superficie y con otras características de la parcela.

Art. 138. Zona de edificación aislada unifamiliar (A.U)

1. Definición:

Es la zona de edificación aislada que tendrá, en general, el uso de vivienda unifamiliar como preferente.

2. Parámetros específicos de ordenación unifamiliar

2.1. Parcela mínima: la parcela edificable deberá tener una superficie mínima de 400 m².

Se podrá conceder licencia de edificación en parcelas de menor superficie según el artículo 104.

— Índice de edificabilidad: el techo edificable en la parcela no excederá del que resulte de multiplicar la superficie de la parcela por 0,5 m² techo / m² de suelo.

— Número de plantas: la edificación no tendrá más de B+1 plantas.

— Altura: la altura reguladora de seis metros sesenta centímetros (6,60 m).

— Distancia en los linderos: la edificación mantendrá una distancia de tres metros (3 m) en los linderos de la parcela, sin perjuicio de las tolerancias que se especifiquen a continuación y que tienen por objeto facilitar la integración de la edificación existente.

Cuando la parcela contigua a la que se edifica tenga edificaciones anteriores al Plan adosadas en un lindero lateral común a ambas parcelas, la nueva edificación en la parcela intermedia se podrá disponer también aparejada con la existente.

Cuando una parcela se encuentre entre dos parcelas edificadas con anterioridad al Plan y que tengan la edificación adosada en su línea de fachada, la nueva edificación en la parcela intermedia se podrá disponer también en línea de fachada.

— Ocupación de parcela: la ocupación de la parcela por la edificación no excederá el 45% de la superficie total de la parcela.

— Anchura mínima de parcela: la relación anchura–profundidad de la parcela será 15/15 metros.

2.2. Unifamiliar s'Ermita

— Fachada mínima: 20m

— Parcela mínima: 1.000 m²

— Retranqueo de cinco metros (5 m) en viales y medianeras

— La altura máxima de tres (3) plantas, es decir, nueve metros (9 m)

— Edificabilidad de cero con treinta y cinco metros cuadrados por metro cuadrado (0,35 m² / m²).

— Zonas deportivas privadas de s'Ermita. Ordenanzas de edificación:

a) tipo de edificación aislada. Ocupación 13,5%

b) aprovechamiento neto: 0,25 m² / m²

c) altura máxima: siete metros (7 m) (dos plantas (2))

d) separación edificaciones de diez metros (10 m), al límite de la parcela

3. Usos admitidos: los usos, superficies y categorías se regularán según la tabla adjunta.

UNIFAMILIAR (AU) Y APAREJADO (APP)

USOS DETALLADOS

| | G | D | S | C |
|--|---------|---------|----------|---|
| 1.1. Vivienda unifamiliar | 1, 3 | | | |
| 2.1. Vivienda plurifamiliar | 1, 2, 3 | | No | |
| 2.2. Residencias comunitarias | 1, 2, 3 | | No | |
| 3.1. Industrial | 3 | | No | |
| 3.2. Almacenes | 3 | | No | |
| 3.3. Taller industrial | 3 | | No | |
| 4.1. Comercial | 2, 3 | | No | |
| 4.2. Administrativo | 2, 3 | | No | |
| 4.3. Turístico | 2, 3 | | No | |
| 4.4. Establecimientos públicos | 2, 3 | | No | |
| 4.5. Espectáculos públicos | 2, 3 | | No | |
| 5.1. Equipamiento sociocultural | 1, 2, 3 | | No | |
| 5.2. Equipamiento docente | 1, 2, 3 | | No | |
| 5.3. Equipamiento asistencial | 1, 2, 3 | | No | |
| 5.4. Equipamiento administrativo-institucional | 1 | | No | |
| 5.5. Equipamiento deportivo | 1, 2, 3 | | No | |
| 5.6. Equipamiento seguridad | 1 | | No | |
| 5.7. Equipamiento sanitario | 1, 2, 3 | | No | |
| 5.8. Equipamiento religioso | 2, 3 | | No | |
| 5.9. Equipamiento funerario (*) | 1, 2, 3 | | No | |
| 5.10. Equipamiento comercial | 1 | | No | |
| 5.11. Equipamiento espectáculos públicos | 1 | | No | |
| 5.12. Equipamiento establecimientos públicos | 1 | | No | |
| 6.1. Red viaria | | | No | |
| 6.2. Instalaciones y servicios | 1, 2, 3 | | No | |
| 6.3. Transporte | 1, 2, 3 | | No | |
| 6.4. Telecomunicaciones | 1, 2, 3 | | No | |
| 6.5. Aparcamiento de vehículos | 1, 2, 3 | 6 | Art. 218 | |
| 7.1. Espacio libre público | 1 | Art. 96 | | |
| 7.2. Espacio libre privado | 2, 3 | Art. 96 | | |

G: GRUPO (art. 87)

1. Público

2. Colectivo

3. Privado

(*) Actividades admitidas según ordenación específica

D: DIMENSIÓN (art. 98)

1. Hasta 200 m²

2. Hasta 500 m²

3. Hasta 900 m²

4. Hasta 2.200 m²

5. Hasta 5.000 m²

6. Sin límite

C: CATEGORÍA (art. 92)

S: SITUACIÓN (art. 99)

1. En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo, exceptuando planta sótano y semisótano, cuando el acceso al local se deba hacer a través de espacios comunes.

2. En planta baja, en acceso directo de la vía pública y asociado a la planta sótano y planta primera.

3. En edificio de actividad exclusiva del uso adosado a otro de diferente uso.

4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos ajenos.

5. Espacio libre parcela.

Art. 139. Zona de edificación aislada plurifamiliar (A.P)

1. Definición

Es la zona de ordenación para edificación aislada en la cual el tipo dominante o exclusivo es el edificio plurifamiliar de vivienda; la parte de parcela no ocupada por la edificación se destina frecuentemente a jardín comunitario.

2. Aislada plurifamiliar aparejada. Se distinguen dos zonas según el tamaño de la parcela:

a) A.P.P.1. corresponde a las manzanas de edificación existentes en el norte del instituto Pau Casesnoves, que tienen una superficie de parcela de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²), dos (2) viviendas. Parámetros específicos de ordenación:

- parcela mínima: cuatrocientos metros (400 m)
- separación de tres metros (3 m) en medianeras y viales
- edificabilidad: cero coma cinco metros cuadrados por metro cuadrado (0,5 m²/m²)
 - parcelas UA-5: cero coma setenta y cinco por metro cuadrado (0,75 m²/m²)
- número de plantas: PB+1PP
- altura reguladora: seis coma seis metros (6,6 m)
- ocupación máxima: cuarenta y cinco por ciento (45%)
- densidad máxima: dos viviendas por parcela

b) A.P.P.2. corresponde a manzanas de nueva creación. Parámetros específicos de ordenación:

- parcela mínima: seiscientos metros cuadrados (600 m²)
- fachada mínima: quince metros (15 m)
- separaciones de cinco metros (5 m) a viales y tres metros (3 m) a medianeras
- zona de Cristo Rey, la separación a vial será de tres metros (3 m)
- edificabilidad: cero coma cinco metros cuadrados por metro cuadrado (0,5 m² / m²)
- número de plantas: PB+1PP
- altura reguladora: seis coma seis metros (6,6 m)
- ocupación máxima: cuarenta y cinco por ciento (45%)
- densidad máxima: dos viviendas por parcela

3. Aislada plurifamiliar: se distinguen dos zonificaciones según el tamaño de la parcela y el número de plantas edificables.

a) A.P.3. Parámetros específicos de ordenación:

- parcela mínima: seiscientos metros cuadrados (600 m²)
- fachada mínima: veinte metros (20 m)
- ocupación máxima: cincuenta por ciento (50%)
- edificabilidad: uno coma dos metros cuadrados por metro cuadrado (1,2 m²/m²)
- número de plantas: PB+2PP
- altura reguladora máxima: diez metros (10 m)
- separaciones 5m calle 3m a lindes.

b) A.P.4. Parámetros específicos de ordenación

- parcela mínima: ochocientos metros cuadrados (800 m²)
- fachada mínima: veinte metros (20 m)
- ocupación máxima: cincuenta por ciento (50%)
- edificabilidad: dos metros cuadrados por metro cuadrado (2 m²/m²)
- número de plantas: PB+3PP
- altura reguladora máxima: trece metros con sesenta y cinco centímetros (13,65 m)

— distancia en los lindes y entre medianeras. La edificación se separará como mínimo seis metros (6 m) de la calle y cuatro metros (4 m) en laterales y en fondo, con las excepciones siguientes:

— cuando la parcela contigua a la que se edifica tenga o pueda tener, de acuerdo con el Plan general, edificaciones adosadas en el linde lateral común de la parcela, la edificación podrá disponerse en régimen de medianera común con la edificación de la parcela contigua.

— cuando el solar esté integrado en una manzana, en la cual el frente de edificación a que pertenece esté ordenado mayoritariamente según alineación de vial, la edificación se podrá disponer alineada respecto a la calle.

— cuando en una misma parcela se proyecten diferentes edificios separados, estos edificios mantendrán entre sí una distancia no inferior a la mitad de su altura, excepto si se trata de trasteras sin oberturas en las plantas/piso, caso en que la distancia mínima será de tres metros (3 m).

4. Usos admitidos: los usos, superficies y categorías se regularán según la tabla adjunta.

| USOS DETALLADOS | G | PLURIFAMILIAR (AP) | | |
|--|---------|--------------------|---------|-----------|
| | | D | S | C |
| 1.1. Vivienda unifamiliar | 1, 3 | | | |
| 2.1. Vivienda plurifamiliar | 1, 2, 3 | | | |
| 2.2. Residencias comunitarias | 1, 2, 3 | 6 | 3, 4 | |
| 3.1. Industrial | 3 | 2 | 2, 3, 4 | 1a. y 2a. |
| 3.2. Almacenes | 3 | 2 | 2, 3, 4 | 1a. y 2a. |
| 3.3. Taller industrial | 3 | 2 | 2, 3, 4 | 1a. y 2a. |
| 4.1. Comercial | 2, 3 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 4.2. Administrativo | 2, 3 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 4.3. Turístico | 2, 3 | 6 | 3, 4 | |
| 4.4. Establecimientos públicos | 2, 3 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 4.5. Espectáculos públicos | 2, 3 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 5.1. Equipamiento sociocultural | 1, 2, 3 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 5.2. Equipamiento docente | 1, 2, 3 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 5.3. Equipamiento asistencial | 1, 2, 3 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 5.4. Equipamiento administrativo-institucional | 1 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 5.5. Equipamiento deportivo | 1, 2, 3 | 6 | Todas | |
| 5.6. Equipamiento seguridad | 1 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 5.7. Equipamiento sanitario | 1, 2, 3 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 5.8. Equipamiento religioso | 2, 3 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 5.9. Equipamiento funerario (*) | 1, 2, 3 | | | |
| 5.10. Equipamiento comercial | 1 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 5.11. Equipamiento espectáculos públicos | 1 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 5.12. Equipamiento establecimientos públicos | 1 | 6 | 2, 3, 4 | |
| 6.1. Red viaria | | | | |
| 6.2. Instalaciones y servicios | 1, 2, 3 | 2 | 4, 5 | |
| 6.3. Transporte | 1, 2, 3 | 6 | 4, 5 | |
| 6.4. Telecomunicaciones | 1, 2, 3 | 6 | 2, 3, 4 | |

| | | | |
|--------------------------------|---------|---------|----------|
| 6.5. Aparcamiento de vehículos | 1, 2, 3 | 6 | Art. 218 |
| 7.1. Espacio libre público | 1 | Art. 96 | |
| 7.2. Espacio libre privado | 2, 3 | Art. 96 | |

G: GRUPO (art. 87)

1. Público
2. Colectivo
3. Privado

(*) Actividades admitidas según ordenación específica

D: DIMENSIÓN (art. 98)

1. Hasta 200 m²
2. Hasta 500 m²
3. Hasta 900 m²
4. Hasta 2.200 m²
5. Hasta 5.000 m²
6. Sin límite

C: CATEGORÍA (art. 92)

S: SITUACIÓN (art. 99)

1. En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo, exceptuando planta sótano y semisótano, cuando el acceso al local se deba efectuar a través de espacios comunes.
2. En planta baja, en acceso directo de la vía pública y asociado a la planta sótano y planta primera. En el caso concreto de AP, la situación 2 se refiere exclusivamente a la planta baja.
3. En edificio de actividad exclusiva del uso adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos ajenos.
5. Espacio libre parcela.

ACTIVIDADES PROHIBIDAS (art. 92):

1. Talleres de chapa y pintura.
2. Comercio y almacenamiento de productos fitosanitarios.
3. Carpinterías y talleres carpinterías y cierres metálicos.
4. Herrerías.
5. Almacén de materiales de construcción.
6. Industrias de elaboración de pan y derivados industriales.

Art. 140. Zona de edificación plurifamiliar aislada especial (A.P.E)

1. Definición

Es una zona de edificación plurifamiliar aislada con unas condiciones de edificación especiales fruto de convenio urbanístico.

2. Parámetros específicos de ordenación

- a) Parcela mínima: la parcela edificable deberá tener una superficie mínima de 800 m².
La relación anchura-superficie de la parcela será 20/20 m.
- b) Altura de la edificación: la altura máxima de la edificación será de trece metros sesenta y cinco centímetros (13,65 m) desglosados en PB+3 PP.
- c) Distancia en los lindes: la planta baja se adentrará tres metros (3 m) respecto de la carretera C-713 Palma-Puerto de Alcudia y de la Gran Vía de Colom.
- d) Ocupación de la parcela: planta baja, 75%; planta entresuelo, 75%; plantas piso, 50%.
- e) Condiciones de uso: los usos, tamaño y categorías se regularán según lo siguiente:

En situación 2, se admiten los siguientes usos:

1. industriales en 1a. y 2a. categoría.
2. comercial.
3. talleres en 1a. y 2a. categoría.
4. almacenes en 1a. categoría.

También se admite el uso residencial en planta piso (PP) y el uso comercial en planta entresuelo (PE).

Art. 141. Zona de edificación sujeta a ordenación anterior (mantenimiento de volumetría) (M.V)

1. Definición

Comprende las áreas que han sido objeto de edificación con anterioridad, como el grupo de viviendas del MOPU próximo al instituto, las viviendas de la carretera de Lloseta, las casas de los maestros y la carretera de Mancor. También se incluyen en esta zona el área de los Molinos de la parte norte de la ciudad, vistas las características especiales que allí reúnen las edificaciones existentes.

2. Parámetros específicos de la ordenación

La edificación se regulará por los parámetros específicos determinados por la ordenación aprobada cuando existan; en caso contrario, no se permite aumento de volumetría. En caso de imprecisión o cuando se trate de aspectos no regulados, se atenderá a lo que disponen estas normas para las zonas A.U y A.P, según se trate de parcelas de edificación unifamiliar o plurifamiliar.

3. Usos admitidos

Se atenderá a lo que dispongan estas normas para las zonas unifamiliares o aislada plurifamiliar, según se trate de parcelas de edificación unifamiliar o plurifamiliar.

Art. 142. Zona de ordenación en unidades de actuación (U.A)

Comprende aquellas áreas en las cuales el Plan general determina la necesidad de diversas actuaciones urbanísticas que se han de ejecutar con anterioridad a la concesión de licencias de edificación, con el objeto de que contribuyan a la configuración y al complemento de los tejidos urbanos de la ciudad.

Las áreas comprendidas en unidades de actuación contienen determinaciones (ver fichas de los programas de actuación) que señalan superficies de suelo susceptibles de edificación y superficies que han de materializar sistemas locales de la ciudad (viabilidad, espacios libres públicos, equipamientos locales...).

Los gráficos que acompañan estas normas expresan la delimitación de las áreas de suelo que constituyen las unidades de actuación propuestas.

La actuación, la edificación y los usos de cada unidad de actuación se sujetarán a lo que determina la zona donde se ubican (les superficies que se señalan son resultado de mediciones a E 1:1.000 y se han de entender como aproximadas).

Art. 143. Zona de conservación de la edificación (C)

Se incluyen en esta zona aquellas edificaciones que por su interés histórico o artístico se incluyen a su vez en el Catálogo de protección del patrimonio arquitectónico.

Estos edificios se regularán por las determinaciones definidas en el Catálogo de elementos de interés artístico, histórico, ambiental y del patrimonio arquitectónico de Inca, aprobado por la CIUM el 25 de junio 1999.

Los usos, tamaños y categorías se regularán según la ficha del catálogo de cada edificio.

Los edificios catalogados destinados a equipamiento podrán aumentar su volumetría de acuerdo con los parámetros del art. 151, respetando las otras condiciones establecidas en la ficha correspondiente.

Art. 144. Zonas industriales (A.e)

Se clasificarán como zona industrial las áreas de suelo que se destinen a la ubicación de industrias y de almacenes. Esta utilización principal del suelo implica unas condiciones de parcelación, edificación y control de los efectos secundarios del uso, que justifica que constituyan áreas específicamente diferenciadas en la ordenación detallada del suelo urbano.

Las zonas industriales que determina el Plan general son:

I.A.V: zona industrial de ordenación por alineación de vial

I.A: zona industrial de ordenación por edificación aislada

I.P: corresponde a los terrenos calificados como instalaciones y servicios.

Art. 145. Zona industrial de ordenación por alineación de vial (I.A.V)

1. Definición

Comprende aquellas manzanas industriales integradas en la red del núcleo urbano en las cuales se ha producido la implantación del uso industrial.

2. Parámetros de edificación

a) Alineaciones: la edificación se sujetará a las alineaciones de vial determinadas gráficamente en los planos de ordenación a E 1:1.000.

b) Ocupación: la edificación dentro de las parcelas podrá alcanzar una ocupación máxima del 70% de su superficie total.

c) Cuerpos y elementos salientes: no se admiten.

d) Altura de la edificación y edificabilidad límite: la altura total de la edificación no excederá los ocho metros (8 m) correspondientes a PB+1.

El índice de edificabilidad resultante no podrá superar a 2,2 m² techo / m² suelo.

e) Parcela mínima: la existente.

3. Usos admitidos

Los usos, superficies y categorías se regularán según la tabla adjunta.

4. Ampliación de industrias actuales

Se permitirá la ampliación de cualquier industria con adaptación a las condiciones de estas normas, cuando la ampliación sea inferior o igual al 20% de la superficie actual, siempre que respete la ocupación máxima del 70%.

Los usos, tamaños y categorías se regularán según la tabla adjunta al artículo 147.

Art. 146. Zona industrial de ordenación por edificación aislada (I.A)

1. Definición

Comprende las áreas industriales en que la implantación del uso industrial se ha producido por edificación aislada en cada parcela.

2. Parámetros de edificación

a) Parcela mínima: la parcela edificable tendrá una superficie mínima de 1.000 m² y la longitud de su fachada en la calle no será inferior a 20 m y el fondo a 40 m. En la excepción de la existencia de las parcelas existentes inferiores a 1.000 m², con anterioridad a aprobación del Plan General.

En las parcelas existentes contiguas a la carretera C-713 Palma-Puerto de Alcudia se prohíbe la parcelación y se mantiene la existente.

b) Ocupación: la ocupación de la parcela por la edificación principal no excederá el 70% de su superficie.

c) Edificabilidad máxima: la edificación principal de la parcela no excederá el techo que resulte de aplicar a la superficie de la parcela el coeficiente de 2,2 m² techo/m² suelo.

d) Distancias en los linderos: las edificaciones se separarán a una distancia mínima de 10 m del frente de la parcela que dé a la carretera C-713 de Palma a Pto. Alcudia. Se separarán una distancia mínima de 3 m de los linderos laterales y del fondo de la parcela.

e) Altura de la edificación: los volúmenes de edificación no excederán en ningún punto la altura de 10 m correspondientes a PB+1. Se permitirá una terraza que no supere el 25% de la superficie ocupada por la edificación.

Las chimeneas, los puentes-grúa, las conducciones y cualquier tipo de elementos en los cuales, por exigencias del proceso industrial, resulte obligado ultrapasar la altura máxima señalada, podrán ser autorizados siempre que de la construcción no se deriven perjuicios a otras personas.

3. Usos admitidos

Los usos, superficies y categorías se regularán según la tabla adjunta.

4. Ampliación de las industrias actuales.

Se permitirá la ampliación de cualquier industria con adaptación a las condiciones de estas normas, cuando la ampliación sea inferior o igual al 20% de la superficie actual y se respete la ocupación máxima del 70%.

Los usos, tamaños y categorías se regularán según la tabla adjunta al artículo 147.

Art. 147. Suelo industrial polígono

1. Corresponde a los terrenos clasificados como suelo urbano y calificados como de uso industrial, correspondientes al desarrollo de los planes parciales ya ejecutados.

2. Será edificación aislada y parcelación sujeta a lo que se prevé en el cuadro resumen de las normas y ordenanzas de la edificación.

3. La edificabilidad por parcela será de 1,5 m² st. / m².

4. La ocupación máxima será de un setenta por ciento (70%).

5. La altura máxima se establece en diez metros (10 m) (PB+2), exceptuando chimeneas, antenas y aparatos especiales.

6. La separación en los linderos de la parcela será de tres metros (3 m), salvo el frente a la vía pública, que será de cinco metros (5 m).

7. Parcela mínima de 1.000 m².

8. Los usos, superficies y categorías se regularán según la tabla adjunta.

PARCELAS DE USO INDUSTRIAL O SERVICIOS

| USOS DETALLADOS | G | D | S | C |
|-------------------------------|---|---|----|---|
| 1.1. Vivienda unifamiliar | | | NO | |
| 2.1. Vivienda plurifamiliar | | | NO | |
| 2.2. Residencias comunitarias | | | NO | |

| | | | | |
|--|---------|---------|------------|----------------|
| 3.1. Industrial | 3 | 6 | 1, 2, 3, 4 | 1a., 2a. y 3a. |
| 3.2. Almacenes | 3 | 6 | 1, 2, 3, 4 | 1a., 2a. y 3a. |
| 3.3. Taller industrial | 3 | 6 | 1, 2, 3, 4 | 1a., 2a. y 3a. |
| 4.1. Comercial | 2, 3 | 6 | 1, 2, 3, 4 | |
| 4.2. Administrativo | 2, 3 | 6 | 1, 2, 3, 4 | |
| 4.3. Turístico | | | | NO |
| 4.4. Establecimientos públicos | 2, 3 | 6 | 1, 2, 3, 4 | |
| 4.5. Espectáculos públicos | | | | NO |
| 5.1. Equipamiento sociocultural | | | | NO |
| 5.2. Equipamiento docente | | | | NO |
| 5.3. Equipamiento asistencial | | | | NO |
| 5.4. Equipamiento administrativo-institucional | 1 | 6 | 1, 2, 3, 4 | |
| 5.5. Equipamiento deportivo | | | | NO |
| 5.6. Equipamiento seguridad | | | | NO |
| 5.7. Equipamiento sanitario | | | | NO |
| 5.8. Equipamiento religioso | | | | NO |
| 5.9. Equipamiento funerario (*) | | | | NO |
| 5.10. Equipamiento comercial | 1 | 6 | 1, 2, 3, 4 | |
| 5.11. Equipamiento espectáculos públicos | | | | NO |
| 5.12. Equipamiento establecimientos públicos | 1 | 6 | 1, 2, 3, 4 | |
| 6.1. Red viaria | | | | |
| 6.2. Instalaciones y servicios | 1, 2, 3 | 6 | 4 | |
| 6.3. Transporte | | 6 | 4 | |
| 6.4. Telecomunicaciones | 1, 2, 3 | 6 | | |
| | | | 1, 2, 3, 4 | |
| 6.5. Aparcamiento de vehículos | 1, 2, 3 | | | Art. 218 |
| 7.1. Espacio libre público | 1 | Art. 96 | | |
| 7.2. Espacio libre privado | 2, 3 | Art. 96 | | |

G: GRUPO (art. 87)

1. Público
2. Colectivo
3. Privado

(*) Actividades admitidas según ordenación específica

D: DIMENSIÓN (art. 98)

1. Hasta 200 m²
2. Hasta 500 m²
3. Hasta 900 m²
4. Hasta 2.200 m²
5. Hasta 5.000 m²
6. Sin límite

C: CATEGORÍA (art. 92)

S: SITUACIÓN (art. 99)

1. En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo, exceptuando planta sótano y semisótano, cuando el acceso al local se deba hacer a través de espacios comunes.
2. En planta baja, en acceso directo de la vía pública y asociado a la planta sótano y planta primera.
3. En edificio de actividad exclusiva del uso adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos ajenos.
5. Espacio libre parcela.

USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACÉN PROHIBIDOS

Se prohíben aquellos usos industriales que, por su toxicidad, peligrosidad o contaminación, puedan ocasionar perjuicios graves al núcleo de población, en especial los siguientes:

1. fábricas y almacenes de explosivos en los límites señalados para su clasificación especial.
2. industrias de importancia militar.
3. industrias relacionadas con el manejo de energía nuclear, atómica o material radioactivo.
4. cuadras u otra clase de recintos para animales.

Art. 148. Instalaciones

Corresponde a las zonas calificadas en los planos donde por sus especiales condiciones se permitirán edificaciones destinadas al uso de instalaciones que no superen el cero coma dos metros cuadrados por metro cuadrado (0,2 m²/m²) de la superficie de parcela con una altura reguladora máxima de siete metros cincuenta centímetros (7,5 m) y una edificación destinada a vivienda de guardia que no supere los cien metros cuadrados (100 m²) edificadas. A través de un plan especial se podrán modificar los parámetros edificatorios, por razones de seguridad.

Art. 149. Transformación uso

Comprende los suelos urbanos actualmente ocupados por instalaciones industriales respecto a los cuales el Plan señala la posibilidad de su transformación en usos residenciales o de equipamientos, siendo admitida, mientras que no se haga la transformación, la continuación de los usos industriales existentes, según la licencia de actividad concedida, sin que pueda aumentar la ocupación o la edificabilidad.

1. Condiciones para la transformación del uso industrial

a) Se deberán ceder los terrenos equivalentes como mínimo al 30% de la superficie total para espacios libres y viales, de manera que la superficie mínima destinada a espacio libre público sea la correspondiente al incremento de densidad de población motivado por la transformación de uso.

b) Se deberá tramitar un Plan especial para la determinación del área de terrenos cedida, como también la disposición de la edificación y se deberán justifi-

car los porcentajes de cesión determinados en el apartado anterior, salvo que la ordenación resulte predeterminada en el Plan general.

2. Parámetros de edificación

a) Zonas de transformación de uso industrial de ordenación por alineación de vial: serán los de la zona. La profundidad edificable y el número de plantas son definidos en los planos de ordenación.

b) Zona de transformación de uso industrial de ordenación por edificación aislada: serán los correspondientes a la zona de edificación aislada plurifamiliar.

3. Usos admitidos

Los correspondientes a la zona.

Art. 150. Obras en la zona de protección de carreteras

En referencia a los usos y a las obras permitidas en la zona de protección de las carreteras, se aplicará lo que establece el artículo 33 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de la Comunidad Autónoma.

Art. 151. Equipamientos y espacios libres públicos. Condiciones de edificabilidad y uso

1. Equipamientos. Las condiciones de edificabilidad asignadas a los equipamientos se regulan por el aprovechamiento de dos metros con cincuenta centímetros metros cuadrados por metro cuadrado (2,5 m² / m²), la altura máxima de trece metros (13 m) y tres plantas (3). En cuanto al resto de las condiciones, en general se respetarán las de la zona confrontante, si bien, mediante la tramitación de un estudio de detalle, se podrán adoptar otras soluciones requeridas por las condiciones de edificación que haya de cumplir cada tipo de equipamiento. A través del PGOU se asignan diversos usos de equipamiento. Cuando se asigna el uso global E significa que están permitidos en él todos los usos, no incompatibles.

2. Espacios libres públicos. En aquellas áreas de espacio libre público, la superficie de las cuales sea superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las condiciones siguientes:

a) El total de edificaciones en cada elemento de parque urbano no dará lugar a la ocupación superior al cinco por ciento (5%) de su superficie.

b) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de seis metros (6 m), excepto elementos ornamentales.

c) La edificación se configurará y localizará de manera que produzca el mínimo perjuicio a la insolación del parque.

d) Se permitirán obras de infraestructura y aparcamientos en el subsuelo.

3. ÁREA SINGULAR (A.D.5)

Corresponde a los terrenos de suelo urbano destinados al servicio de pompas fúnebres próximos al cementerio.

Las condiciones de edificación serán las de equipamiento administrativo y deberá adentrarse la edificación un mínimo de cinco metros (5 m) respecto a todas las particiones.

TÍTULO VIII. NORMAS DE PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES

Art. 152. Formación de los planes parciales

1. El Ayuntamiento o, si procede, los particulares, redactarán los planes parciales de acuerdo con lo que dispone el artículo 136.1 del Reglamento de planeamiento.

2. El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, velará para que el diseño de los planes parciales sea adecuado a las determinaciones y criterios del PGOU y a las fichas de cada sector.

3. El Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración de los planes parciales redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de reparcelación, con independencia de que posteriormente repercuta su coste sobre los propietarios beneficiados por la nueva ordenación, que deberán abonarlo en metálico o incrementar la cesión del aprovechamiento medio en la cantidad correspondiente al citado coste.

Art. 153. Contenido documental de los planes parciales

Los planes parciales contendrán las determinaciones necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos del PGOU y los criterios de ordenación y diseño genéricos y específicos de cada sector. Estas determinaciones se desarrollarán mediante los documentos señalados en el Reglamento de planeamiento, en su artículo 45 y siguientes, y, además, en los documentos siguientes:

a) Cuando los planes parciales tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa privada, se adjuntarán como anexo:

— Los documentos necesarios para justificar la necesidad o la conveniencia de la urbanización, en los cuales se razone suficientemente que la urbanización proyectada se adecua a las previsiones y a las determinaciones contenidas en el PGOU y su programa de actuación.

— La relación de todos los propietarios del suelo incluidos en el sector,

señalando domicilios y datos de identificación.

— La forma de ejecución de las obras de urbanización.

— Las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de la inversión y su correlación con los recursos disponibles para afrontarla.

— Los compromisos que se contraigan entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los propietarios de los terrenos afectados.

b) En todo caso se aportará un cuadro sintético en el que deberán figurar los puntos siguientes:

— Superficie total del sector.

— Superficie de sistemas generales que señale el PGOU, si procede.

— Superficie de viales del Plan parcial.

— Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.

— Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).

— Techo total edificable, suma de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente el correspondiente a los servicios sociales.

— Edificabilidad neta sobre superficie edificable.

c) Análogamente, se adjuntará un análisis de la incidencia de la posible afectación, si procede, por áreas de interés cultural o edificios o espacios catalogados.

d) Estudio de impacto ambiental, con las características mínimas determinadas en el Decreto 4/1986, de 23 de enero, de la CAIB.

e) Se deberán establecer los índices de intensidad de uso, de acuerdo con la normativa vigente.

f) Al fin de la tramitación de los planes parciales se deberá presentar un texto refundido con la documentación completa, con el número de ejemplares que determinen los servicios técnicos.

g) Cualquier modificación de las determinaciones de los planes parciales obligará, asimismo, a la presentación de un texto refundido que incluya la documentación completa del plan modificado, como también la fecha de refundición, con el número de ejemplares que determinen los servicios técnicos.

h) Será preceptivo en la documentación de los planes parciales introducir medidas sobre suministro de agua potable que favorezcan su ahorro, y medidas que favorezcan el uso de energías renovables.

i) Toda aquella documentación adicional que sea necesaria, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del PGOU y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el PGOU.

Art. 154. Criterios de ordenación de los planes parciales

En el diseño de los planes parciales se tendrán en cuenta, además de los criterios generales, los siguientes:

a) Se tenderá a preservar los elementos preexistentes que, sin desvirtuar su conjunto, se puedan integrar activamente en la ordenación resultante (construcciones, medio físico, vegetación, subsuelo, arqueología, etc.).

b) En la formalización de las determinaciones de cada Plan parcial que no queden expresamente reguladas en la ficha de características correspondiente se perseguirá que la acotación física y perceptiva de los espacios urbanos y tipologías edificadoras guarden relación con la estructura urbana de la ciudad tradicional.

c) La disposición de los equipamientos y las zonas verdes y el trazado de la red viaria rodada y para peatones atenderá a un criterio mixto de servicio al propio sector y a la ciudad confrontante, especialmente en cuanto a la accesibilidad y estrategia de ubicación. Se evitarán, en lo que sea posible, los fondos de saco, cuya necesidad se deberá justificar.

d) A los efectos de integrar el crecimiento de la ciudad con sus zonas limítrofes se estudiará específicamente el tratamiento de los espacios urbanos de bordillo de cada Plan parcial, a fin de que las calles, places o edificaciones propuestas sean elementos de armonización y nunca de discordancia o de singularización.

e) Para cada sector particular, se observarán los criterios concretos que se señalan en la ficha correspondiente.

f) Los aparcamientos públicos anexos a la vialidad tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado (1 m²) por habitante y se ubicarán mayoritariamente en la proximidad de las zonas en las cuales es previsible la concentración de personas: comercios, colegios, zonas de reunión o de espectáculos, etc. Los aparcamientos en cordón tendrán una anchura igual o superior a dos metros veinte centímetros (2,20 m). La reserva de plazas para personas con movilidad reducida y su situación requerirá lo establecido en el artículo 16 del Reglamento para la mejora y accesibilidad.

g) A los efectos de establecer equivalencias entre número de viviendas y de habitantes se considerará que cada vivienda tiene tres (3) habitantes.

h) La anchura mínima de los viales de distribución será de dieciséis metros (16 m). Se admitirán viales de anchura igual o superior a doce metros (12 m) sólo cuando den acceso exclusivo a viviendas unifamiliares o a edificios residenciales de altura igual o inferior a dos plantas. Los viales de anchura menor deberán estar debidamente justificados por razones de adaptación a la topografía o de respecto a construcciones existentes. Los carriles de circulación de estos viales tendrán una anchura comprendida entre dos metros setenta centímetros (2,70 m) y tres metros treinta centímetros (3,30 m). La anchura de los viales de penetración y de circunvalación, cuando estos últimos no sean fijados en el PGOU, se deberá justificar de acuerdo con el tráfico previsible. La anchura

ra de los carriles será, de acuerdo con su jerarquía, superior o igual a tres metros (3 m) e inferior a tres metros treinta centímetros (3,30 m). Los viales de anchura superior a doce metros (12 m) tendrán las dos aceras arboladas. Los viales de anchura igual o inferior a doce metros (12 m) tendrán como mínimo la acera más soleada con árboles, recomendándose la sección asimétrica del vial con aceras asimétricas.

- i) Se preverá un sistema de hidrantes contra incendios y red de riego en las zonas verdes.
- j) En los tramos de vial en los que sea previsible la ubicación de paradas de autobuses públicos urbanos, se diseñarán apartados de los carriles de circulación. En las aceras se dispondrán espacios adecuados para situar las paradas.
- k) Se diseñarán apartados de carga y descarga de vehículos en lugares en los cuales sea previsible su necesidad.
- l) La reserva de aparcamientos será como mínimo de 1,33 plazas por cada vivienda o por 100 m² construidos, si no son definidos.
- m) Por lo que se refiere a infraestructuras, implantación de servicios y espacios libres, se especificarán los trazados y las características de los viales, redes de suministro de agua, riego y hidrantes contra incendios, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, zonas verdes y, si procede, conducción de gas y cualquier otra que se considere necesaria. La no procedencia deberá ser debidamente justificada. Las redes de energía eléctrica de alta y de baja tensión y las redes telefónicas serán subterráneas.
- n) Se garantizará la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público según la Ley 3/1993 y el Decreto 20/2003, de 28 de febrero por el cual se aprueba el Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas que la desarrolla.
- o) No se considerarán espacios libres y, consiguientemente, no contabilizarán así las manzanas de tráfico para peatones o rodado, las medianas, los jardines que no sean de uso público, ni los terrenos la superficie de los cuales no se pueda inscribir un círculo de 30 m de diámetro como mínimo. Todas estas zonas pasarán a considerarse espacio viario.
- p) Se resolverá el alcantarillado sanitario de manera que las tomas de las parcelas resultantes se conecten preferentemente por gravedad, aunque por esto se creen servidumbres de paso de servicios sobre las parcelas adyacentes.
- q) Potenciar los viarios peatonales, incrementando la continuidad de los existentes.
- r) Los vehículos motorizados no ocuparán mayoritariamente el dominio público viario.
- s) Los aparcamientos optimizarán su capacidad de alojamiento para el máximo de vehículos, pero teniendo una adecuación estética e impermeabilización de la contaminación. Se recomienda que se haga subterráneo y que la zona alta sea una zona verde.
- t) Deberán establecerse para las zonas ajardinadas sistemas de ahorro hídrico y selección de especies no invasoras (evitar la familia Aizoacea).
- u) Los sectores que limiten en la Ronda Norte deberán prever los correspondientes viales de servicios de forma que el acceso a la Ronda Norte se haga exclusivamente por las rotondas.

Art. 155. Acceso rodado

1. Se deberá ordenar el territorio de forma que todas las parcelas tengan acceso rodado.
2. Se considerará que una parcela tiene acceso rodado cuando esta última tenga una longitud de fachada igual o superior a la mínima que haga frente a un vial público rodado, que podrá ser menor en caso de que tenga otra fachada a un espacio libre público, con un mínimo de tres (3) metros.

Art. 156. Reservas mínimas de cesión obligatoria y gratuita

1. Todo Plan parcial preverá como reservas mínimas de cesión obligatoria y gratuita a la Administración las que así determina el anexo al Reglamento de planeamiento, considerando el PGOU que estas cesiones son como mínimo el sistema de espacios libres de dominio y uso público, los centros docentes, las zonas deportivas y los terrenos necesarios para la instalación y funcionamiento de las dotaciones públicas.
2. Cuando alguno de los módulos mínimos de cesión anteriores sea superado por lo establecido en la ficha de características correspondiente, regirá a éste.
3. De acuerdo con el artículo 18 de la Ley 6/1998 también serán de cesión obligatoria y gratuita las dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito y los SSSG incluidos o adscritos.

Art. 157. Fichas de unidades de ejecución en suelo urbanizable

1. Los datos numéricos de aprovechamiento y condiciones de edificación, como también los criterios particularizados de ordenación para cada sector de planeamiento parcial quedan recogidos sintéticamente en la correspondiente ficha de unidades de ejecución en suelo urbanizable, cuyas determinaciones son de obligada observancia para cada Plan parcial, junto con el resto de condiciones urbanísticas recogidas en este Plan general. Los planos de ordenación complementan estas determinaciones.
2. Se permite una tolerancia del diez por ciento (10%) entre las diferentes zonas edificatorias previstas en la ficha, así como la inclusión, con una superficie máxima del diez por ciento (10%) del suelo lucrativo, de alguna zona edificatoria no prevista en la ficha correspondiente.

CAPÍTULO II. NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES

Art. 158. Formación de los planes especiales

1. El Ayuntamiento o, si procede, los particulares, redactarán los planes especiales de acuerdo con lo que dispone el artículo 143 del Reglamento de planeamiento.
2. El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, velará para que los planes especiales se adecuen a las determinaciones y criterios del Plan general.
3. El Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración de planes especiales redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de gestión, con independencia de que posteriormente repercuta en su coste sobre los propietarios beneficiados por la nueva ordenación, el cual deberán abonar en metálico.

Art. 159. Contenido documental de los planes especiales

Los planes especiales deberán contener las determinaciones que señala el Reglamento de planeamiento, en los artículos 76 y siguientes, y la otra legislación urbanística vigente.

Art. 160. Planes especiales en suelo rústico

En suelo rústico se podrán redactar los planes especiales previstos en la legislación urbanística para ejecutar sistemas generales ya contemplados en el PGOU y para la protección y mejora medioambiental de los ámbitos que el Ayuntamiento considere.

TÍTULO IX. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 161. Definición

1. Constituyen el suelo rústico los terrenos del término municipal que el Plan general no incluye en las categorías de urbano y de urbanizable; particularmente, los terrenos que por sus condiciones naturales, ambientales, paisajísticas, ecológicas, valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados al uso racional de los recursos naturales, son así clasificados para permanecer protegidos del proceso de urbanización.
2. Las normas de este título se aplicarán en aquellas áreas que el Plan general delimita y clasifica en este sentido.

Art. 162. Usos en suelo rústico

1. De acuerdo con lo establecido en la Ley 6/1997 de suelo rústico, en la Ley 6/1999, de directrices de ordenación territorial, modificada por la Ley 9/1999 y por la Ley 8/2003, el régimen de usos y de las edificaciones en suelo rústico se ajustará a lo establecido en la matriz de ordenación del Suelo Rústico establecida en el artículo 3 de la Ley 10/2003, de 25 de noviembre, de medida urgentes en la ordenación territorial y urbanismo, para cada categoría de suelo rústico.

MATRIZ

2. A los usos permitidos les serán de aplicación las condiciones y los parámetros edificatorios establecidos para cada calificación de suelo rústico.

| Sector primario | Sector secundario Actividades extensivas | Actividades intensivas | Actividades complementarias | Industria transformación agraria | Equipamientos | | |
|-----------------|---|------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------|------------------|------------------------|
| | | | | | Industria general | Sin construcción | Resto de equipamientos |
| AANP | 1 | 2 | 2-3 | 2-3 | 3 | 2-3 | 3 |
| ANEI | 1 | 2 | 2 | 2-3 | 3 | 2 | 3 |
| ARIP | 1 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 | 2 |
| APR | 1 | 2 | 2 | 3 | 3 | 2-3 | 3 |
| APT | 1 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 | 3 |
| AIA | 1 | 1 | 2 | 2 | 2-3 | 2 | 2 |
| AT | 1 | 1 | 2 | 2 | 3 | 2 | 2 |
| SRG | 1 | 1 | 2 | 2 | 2-3 | 2 | 2 |

| | Actividades extractivas | Otros | | Protección y educación ambiental |
|------|-------------------------|------------------|----------------------|----------------------------------|
| | | Infraestructuras | Vivienda unifamiliar | |
| AANP | 3 | 2-3 | 3 | 2 |
| ANEI | 2-3 | 2 | 2-3 | 1 |
| ARIP | 2-3 | 2 | 2 | 1 |
| APR | 2-3 | 2-3 | 3 | 2 |
| APT | 2-3 | 2 | 3 | 1 |
| AIA | 2-3 | 2 | 2 | 1 |
| AT | 3 | 2 | 2 | 1 |
| SRG | 2-3 | 2 | 2 | 1 |

Categorías de suelo

SRP. Suelo rústico protegido.

AANP. Área natural de especial interés de alto nivel de protección.

ANEI. Área natural de especial interés.

ARIP. Área rural de interés paisajístico.

APR. Área de prevención de riesgos (1).

APT. Área de protección territorial.

SRC. Suelo rústico común.

AIA. Área de interés agrario.

AT. Área de transición.

SRG. Suelo rústico de régimen general

Regulación de los usos

1. Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica

2. Condicionado según establece el Plan Territorial Insular. Transitoriamente las condiciones serán las del instrumento de planeamiento general vigente o las de la declaración de interés general (2).

2-3. Prohibido con las excepciones que establece el Plan Territorial Insular (3). Transitoriamente las excepciones serán las del instrumento de planeamiento general vigente o las de la declaración de interés general (2).

3. Prohibido.

La prestación de servicios turísticos en el medio rural en edificaciones destinadas a hotel rural o agroturismo en las áreas permitidas de acuerdo con la matriz del rústico deberá cumplir lo establecido en el Decreto 62/1995.

Art. 163. Normas para la conservación de la naturaleza y la defensa del paisaje

1. El suelo rústico debe permanecer preservado de todas aquellas actuaciones que impliquen la instauración del hecho urbano; por lo tanto, están prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Por otra parte, en aquellas áreas que sean objeto de especial atención, se deberán aplicar las medidas necesarias para evitar su degradación o la pérdida de sus funciones.

2. Con la finalidad de alcanzar lo descrito en el párrafo anterior, cualquier parcelación en suelo no urbanizable que sea considerada con finalidad urbanística será ilegal a los efectos urbanísticos y las parcelas resultantes no podrán ser objeto de edificación de viviendas.

3. Las divisiones o segregaciones de fincas serán consideradas con finalidad urbanística si tiene lugar una de las circunstancias siguientes:

a) Que se ejecuten obras de infraestructura con dotación de las parcelas de servicios de suministro de agua, de energía eléctrica o de saneamiento.

b) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología de edificación impropia para finalidad rural o contraria a las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra en especial, cuando los lotes resultantes sólo puedan ser de utilidad para la edificación, prohibida por estas normas.

c) Disponer de accesos viarios comunes, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales.

4. El Ayuntamiento de Inca estimará que no es con finalidad urbanística toda división o segregación por motivo de transmisión al Estado y a entes u organismos públicos en general, por motivos comunitarios.

5. No se podrá otorgar licencia para cualquier construcción en suelo no urbanizable que sea contraria a las normas para la conservación de la naturaleza, protección de las vías públicas, de los yacimientos arqueológicos y del patrimonio arquitectónico que sean de aplicación según el Título presente.

6. En caso de agrupación de dos o más fincas confrontantes de la misma clase, la superficie que se ha de computar a los efectos de edificación será la suma de las superficies de las fincas agregadas, en las condiciones más restrictivas que puedan prever los instrumentos de ordenación territorial.

Art. 164. Calificación

Distinguimos dos grandes áreas de suelo rústico, de acuerdo con las características que tienen y las funciones que han de cumplir: suelo rústico protegido y suelo rústico común.

Art. 165. Suelo rústico protegido

1. El suelo rústico protegido está constituido por las áreas de suelo rústico, delimitadas y calificadas en este sentido en el plano correspondiente y que por el papel que representan en la conservación del equilibrio ecológico, valores paisajísticos... han de ser preservadas por medio de medidas de protección que impidan la implantación de usos no compatibles con su destinación.

2. En suelo rústico protegido se distinguen las zonas siguientes, que queden representadas gráficamente en el plano de calificación del suelo:

- El ANEI del puig de Santa Magdalena, que comprende terrenos dentro de la siguiente clasificación:
- Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP)
- Áreas naturales de especial interés (ANEI)
- Áreas rurales de interés paisajístico (ARIP)
- Encinares, delimitados por el Decreto 130/2001, de 23 de noviembre, y considerados, según la Ley 1/1991, de 30 de enero, áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP).
- Encinares, delimitados por el Plan general no incluidos en el Decreto 130/2001.
- Áreas de protección territorial (APT)

Art. 166. Suelo rústico común

1. El suelo rústico de régimen general está constituido por las áreas de suelo rústico delimitadas en este sentido en el plano correspondiente, por sus características ambientales y su vocación agropecuaria.

2. En suelo rústico común se distinguen las zonas siguientes, de acuerdo con la Ley 6/1999, de 3 de abril:

- Áreas de reserva por al desarrollo de la zona urbana (AT)
- Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG)
- Áreas de interés agrario
- Áreas forestales

Art. 167. Suelo rústico de régimen especial

1. El suelo rústico de régimen especial está constituido por las áreas de suelo rústico delimitadas y calificadas en este sentido en el plano de calificación del suelo:

- Áreas de interés militar
- Sport Inca

Art. 168. Normas para la protección de las vías públicas

1. Se define como zona de dominio público de la carretera la comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación y a una distancia de:

- Ocho metros (8 m) para vías de cuatro o más carriles.
- Tres metros (3 m) para vías de dos carriles de las redes primaria o secundaria.
- Un metro (1 m) para vías de dos carriles de las redes local o rural.

2. Se define como zona de protección la franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y alejadas de estas aristas en:

- Una distancia de 25 metros en las carreteras de 4 o más carriles.
- Una distancia de 18 metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria.
- Una distancia de 8 metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, según lo que dispone la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Islas Baleares, excepto cuando se trate de travesías.

3. Dentro de esta zona de protección no se podrán realizar obras ni se permitirán más usos que los que resulten compatibles con la seguridad vial, con la autorización previa del organismo gestor, según la Ley 5/1990, de 24 de mayo (artículo 31). En todo caso, se podrá autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera, de acuerdo siempre con el artículo 37 sobre ejecución de obras de cualquier clase en las zonas de protección de las vías públicas.

4. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, será preceptivo el informe del organismo titular de la correspondiente carretera para la puesta en marcha de cualquier actividad nueva o modificación de la existente, que surja en el entorno de la carretera y que la pueda afectar, directamente o indirectamente, en las zonas limitadas por unas líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de:

- Cien metros (100 m) para vías de cuatro o más carriles.
- Cincuenta metros (50 m) para vías de dos carriles de las redes primaria y secundaria.
- Veinticinco metros (25 m) para vías de dos carriles de las redes local o rural.

5. Tendrán la consideración de carreteras de dos carriles integradas en las redes primaria y secundaria las clasificadas en este sentido por el planeamiento sectorial de carácter supramunicipal. La titularidad de estas vías corresponde a la Comunidad Autónoma y al consejo insular.

6. Tendrán la consideración de carreteras integradas en la red local y rural las que dan solución al transporte viario, preferentemente dentro del ámbito propio del término municipal.

7. La construcción de viales se hará de manera que sean mínimos las excavaciones y terraplenes y procurará la preservación de los elementos rocosos.

8. La colocación de carteles visibles desde la vía pública se hará de manera que nunca no quede interrumpida la visibilidad del horizonte ni la de una belleza natural o de una construcción de valor arquitectónico.

9. En los caminos rurales se permitirán las instalaciones enterradas de redes de servicios generales y las autorizaciones correspondientes se entenderán otorgadas en precario.

Art. 169. Normas para la protección de las vías férreas

1. Son terrenos de dominio público los ocupados por la explanación de la línea férrea, sus elementos funcionales y las instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación y, además, una franja de ocho metros (8 m) de ancho a cada lado. Su determinación se hará de acuerdo con el artículo 280 del Real decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de ordenación de los transportes terrestres o normativa que lo sustituya. En caso de suelo urbano, la franja antes citada será de cinco metros (5 m).

2. Dentro de la zona de servitud confinante no se podrán realizar nuevas edificaciones ni reedificaciones, exceptuando los casos previstos en el Capítulo VIII del citado Real decreto 1211/1990 o normativa que lo sustituya, y con la autorización previa del titular de la línea.

3. Dentro de la zona de afección sólo se permitirán las obras, con autorización previa de la empresa titular de la línea, en las condiciones previstas en el capítulo III del título VIII del citado Real decreto 1211/1990 o normativa que lo sustituya.

4. La zona de servitud consiste en dos franjas confinantes con los terrenos de dominio público y de veinte metros (20 m) de ancho, excepto en suelo urbano,

que será de ocho metros (8 m).

5. La zona de afección consiste en dos franjas confinantes con los terrenos de la zona de servitud y de cincuenta metros (50 m) de anchura, excepto en el suelo urbano, que será de veinticinco metros (25 m).

Art. 170. Protección de los yacimientos arqueológicos

1. Los yacimientos arqueológicos del término municipal de Inca, sea cual sea su estado de conservación, gozarán de especial protección. En el polígono circunscrito en los restos visibles o razonablemente supuestos, ampliado en una anchura de setenta metros (70 m) a su alrededor, sólo se podrán realizar obras de excavación, conservación y dignificación, siempre que estén debidamente autorizadas por el Ayuntamiento y por la comisión del Patrimonio.

2. En esta área se prohíbe cualquier tipo de edificación y uso que no esté directamente relacionado con el yacimiento y aprobado por el Organismo correspondiente de la Comunidad Autónoma.

3. Los monumentos o restos arqueológicos catalogados del término de Inca incluidos dentro del inventario de la Consejería de Cultura y Educación son los siguientes:

| Núm. de yacimiento | Topónimo | Tipología / Cronología |
|--------------------|--|--|
| 21/01 | Son Frare (Cova de Ses Rates Pinyades) | Cueva natural |
| 21/02 | Son Frare | Sin estructuras / cerámica románica e islámica |
| 21/03 | Puig de Inca | Recinto amurallado |
| 21/04 | Son Ravanet (Puig de s'Ermita) | Talayot |
| 21/05 | Son Vic (Es Velar) | Poblado talayótico |
| 21/06 | Son Catiu | Cueva artificial |
| 21/07 | Es Claperàs | Sin estructuras |
| 21/08 | Son Vivot (Es Clapor des Moros) | Talayot |
| 21/09 | Son Gual (Cova de s'Arena) | Cueva |
| 21/10 | Son Gual | Sin estructuras / cerámica islámica |
| 21/11 | Son Catlar (Cova de s'Olivera) | Cueva natural |
| 21/12 | | Sin estructuras / cerámica del talayótico final, romana islámica |
| 21/13 | | Noria / cerámica islámica |
| 21/14 | S'Avencar (Can Trempó) | Talayot |
| 21/15 | Son Sastre | Poblado talayótico |
| 21/16 | Can Pa Calent | Talayot |
| 21/17 | Es Batliu | Construcción prehistórica |
| 21/18 | Son Fiol de Dalt | Conjunto de navetas |
| 21/19 | Tirasset | Talayot |
| 21/20 | | Sin estructuras / cerámica talayótica y romana |
| 21/21 | Son Bordils (Can Bombarda) | Sin estructuras / cerámica del talayótico final, romana e islámica |
| 21/22 | Son Mas des Potecari (s'Argentaria) | Dos talayots |
| 21/23 | Son Alegre (Ses Coves) | Cuevas artificiales |
| 21/24 | Son Alegre (Can Poller) | Cuevas artificiales |
| 21/25 | Son Bordils Nou | Cueva artificial |
| 21/26 | Son Bordils (Can Guapo) | Cueva artificial no localizada |
| 21/27 | Son Seriol (Can Pere de sa Cova) | Cueva artificial no localizada |
| 21/28 | Tirasset (Can Jordi – Can Tiró) | Restos prehistóricas indeterminadas no localizadas / desaparecidas |
| 21/29 | Son Bordils | Sin estructuras / cerámica romana e islámica |

4. Cualquier otro monumento que aparezca en el futuro gozará del mismo régimen de protección otorgado a estos monumentos.

5. Sin perjuicio de las sanciones previstas por la ley, a los que destruyan yacimientos incluidos en el artículo anterior, se les obligará a la reposición de todas las partes destruidas.

Art. 171. Normas para la conservación del patrimonio arquitectónico rural

1. Gozarán de protección especial todos los edificios situados en suelo no urbanizable que contengan elementos de carácter histórico y cultural, como posesiones, casas rurales antiguas, molinos, pozos, norias, barracas de pegujalero y otros elementos definidores de las técnicas agrícolas típicas de nuestro pasado histórico.

2. En particular, se consideran edificios protegidos los correspondientes a los predios siguientes:

- Molino de Barona y construcciones adyacentes y de encima (prot. 2)
- Son Vic (prot. 2)
- Cas Jutge (prot. 2)
- Son Ramis (prot. 2)
- Son Bordils (prot. 2)
- Son Seriol (prot. 3)
- Ca na Morra, (prot. 2)
- Tinasset Vell (prot. 2)
- Tinasset Nou (prot. 2)
- Son Penya Vell (prot. 2)
- Ca n'Ignacio (prot. 3)
- Son Mas, (prot. 3)
- Son Frontera (prot. 2)
- Cas Poller (prot. 2)
- Son Alegre (prot. 2)
- Son Gual (prot. 2)
- Son Catiu (prot. 2)
- Son Perelló (prot. 2)
- Son Frare (prot. 2)
- Molino de Son Bennàssar (prot. 2)
- Ses Veles (prot. 2)
- Son Catlar y Can Roca (prot. 2)
- Santa Magdalena del Puig, Son Bosch (prot. 1)

- Son Sastre (prot. 2)
- Son Vivot (prot. 2)
- Binissetí Nou (prot. 2)
- Creu de en Barona (prot. 1)
- Creu de en Roca (prot. 1)
- Molino de agua de sa Torrentera (prot. 2)
- Son Fiol de Dalt (prot. 2)
- Estación de Llubí (prot. 2)
- Estación de Son Bordils (prot. 2)
- Pozo des Rasquell (prot. 1)
- Pou de Son Bordils (prot. 1)
- Noria de Son Seriol (prot. 1)
- Binissetí Vell (prot. 2)
- Cruz del Puig de los Minyons (prot. 1)
- Noria cra. Palma-Alcúdia (prot. 1)

3. Los edificios citados en el párrafo anterior no podrán ser destruidos. Cualquier obra de reparación, consolidación o reforma deberá contar con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio del Consejo de Mallorca.

4. La solicitud de licencia de obras que afecte al resto de patrimonio arquitectónico rural deberá ir acompañada de informe técnico sobre sus características, con el fin que los servicios municipales puedan juzgar su importancia.

5. El criterio general será siempre el de la conservación del patrimonio arquitectónico rural. Sin perjuicio de la sanción que corresponda, la destrucción o ampliación sin licencia de cualquier elemento del patrimonio arquitectónico rural catalogado implicará la obligación de reestablecer las características originales en todas sus partes.

6. Las viviendas y otras edificaciones rústicas de estilo tradicional construidas podrán ser objeto de reforma, siempre que se utilicen los elementos constructivos utilizados por el edificio originario. Se considerarán viviendas o edificaciones rústicas tradicionales las construidas con piedra arenisca o mazonería de piedra.

7. En cualquier caso se aplicarán los parámetros correspondientes al capítulo IV, en cuanto a condiciones de la edificación.

CAPÍTULO II. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

Art. 172. ANEI del puig de Santa Magdalena

1. Constituye esta zona el área declarada por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares y que se llama puig de Santa Magdalena. Esta zona comprende los terrenos delimitados así en el plano de calificación de suelo.

2. El ámbito del ANEI del puig de Santa Magdalena, de acuerdo con lo que establece el artículo 19 de la Ley 6/1999, contiene las áreas siguientes:

Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP), que son los encinares incluidos en su ámbito y la cima del puig de Santa Magdalena, según la delimitación del plano del suelo rústico.

El resto del área natural de especial interés (ANEI), definida por la Ley 1/1991, de 30 de enero, es delimitada en el plano del suelo rústico.

Las áreas de interés paisajístico (ARIP), definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, son delimitadas en el plano de suelo rústico.

3. A los terrenos clasificados (AANP) se les aplicará lo que establece el artículo 11.2 de la Ley 1/1991 y, por lo tanto, sólo se permitirán las obras siguientes:

a) Conservación, restauración y consolidación de edificios y de instalaciones existentes que no comporten aumento de volumen, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.

b) Infraestructuras o instalaciones públicas que necesariamente se hayan de ubicar, con declaración previa de utilidad pública.

c) Dotaciones subterráneas de servicios a viviendas o instalaciones existentes, siempre que den servicio a instalaciones.

4. Al resto de los terrenos situados en el ámbito del ANEI y a las zonas ARIP será aplicable el régimen urbanístico contemplado en la Ley 1/1991, de 30 de enero, y 9/1999, de 6 de octubre; en todo caso está prohibida la construcción de nuevas viviendas unifamiliares.

5. En los terrenos situados en el área natural de especial interés del puig de Santa Magdalena, se permitirán las obras declaradas de interés general por la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca, con el estudio previo de impacto ambiental. Quedan exceptuados de esta norma los terrenos AANP.

6. En los terrenos situados en las dos áreas rurales de interés paisajístico del puig de Santa Magdalena, se permitirán las obras declaradas de interés general por la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca. Asimismo, las casas de posesión, de lugar o de payés situadas dentro de esta zonificación podrán ser objeto de cambio de uso, con la declaración previa de interés general por la Comisión de Urbanismo de Mallorca. El turismo rural y el agroturismo podrán ser permitidos por este procedimiento.

7. Sólo se autorizará la abertura de nuevos caminos de tierra y la resta de obras estrictamente necesarias para la explotación agrícola o forestal de la correspondiente finca, con el informe previo de la Consejería de Agricultura y

Pesca. En cualquier caso, el proyecto correspondiente deberá incluir un estudio comparativo de las alternativas posibles, para garantizar el menor impacto ambiental. La construcción de viales se efectuará de manera que sean mínimos los desmontes y terraplenes.

8. Está prohibida la construcción de nuevos caminos rodados o asfaltados. Las sendas de peatones que sean necesarias para uso público se diseñarán por iniciativa municipal, velando para que su impacto visual y físico sean mínimos.

Art. 173. Parque público de Santa Magdalena

1. Se propone la delimitación, alrededor de la cima, de una zona de parque público municipal de una superficie de 400.184 m² que el Ayuntamiento obtendrá por expropiación y que se integrará dentro del sistema de espacios libres públicos del Plan general de ordenación.

Art. 174. Encinares

1. Quedan incluidos dentro de esta denominación (AANP) los terrenos delimitados gráficamente en el plano según la delimitación del Gobierno balear en el Decreto 130/2001, de 23 de noviembre, por el cual se modifica la delimitación de las áreas de encinares protegidos.

2. El terreno de encinar queda definido como área natural de especial interés de alto nivel de protección (AANP), según la Ley 6/1999, de 3 de abril. Por lo tanto, sólo se permitirán, según la Ley 1/1991, de 30 de enero, las obras siguientes:

a) Conservación, restauración y consolidación de edificios e instalaciones existentes que no comporten aumento de volumen, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.

b) Infraestructuras o instalaciones públicas que necesariamente se hayan de ubicar, con la declaración previa de utilidad pública.

c) Dotaciones subterráneas de servicios a viviendas o instalaciones existentes, siempre que den servicio a instalaciones que no hayan sido construidas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

3. El presente PGOU también califica como Encinares Protegidos (ALZP) con el mismo nivel de protección aquellas zonas que, por su limitada superficie o escasa población de encinares, no figuran incluidas en la delimitación aprobada por el Decreto 130/2001 y también se estiman dignas de protección.

4. El Ayuntamiento deberá solicitar informe, que será vinculante, a la Consejería de Agricultura y Pesca, con carácter previo a la concesión de licencias de obra para la realización de construcciones e instalaciones en aquellos terrenos poblados de encinas.

Art. 175. Áreas de protección territorial (APT)

1. Se delimita el área de protección territorial (APT) como franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y alejadas de estas aristas en:

— Una distancia de 25 metros en las carreteras de 4 o más carriles.

— Una distancia de 18 metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria.

— Una distancia de 8 metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, según lo que dispone la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Islas Baleares, excepto cuando se trate de travesías.

2. La función de estas franjas es la de proteger las áreas próximas a las infraestructuras y de ejercer como corredor biológico para la conexión de las áreas protegidas, según la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias.

3. Dentro de estas franjas se atenderá a lo que dispone el artículo 168.

4. En las vías férreas se establece una franja de 25 metros desde el eje de la vía ferroviaria.

CAPÍTULO III. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN

Art. 176. Área forestal

1. Se clasifican como forestales (F) las áreas delimitadas en el plano de clasificación del suelo, caracterizadas por conservar en la mayor parte de su extensión la vegetación espontánea con cubierta arbórea.

2. En área forestal no se permiten otros usos que el forestal y ganadero extensivo y vivienda unifamiliar, sujetos los dos a la condición de que se mantenga o mejore el potencial de las dichas áreas por permitir su aprovechamiento sostenible.

3. Se prohíben las pedreras y las minas a cielo abierto, salvo que razones de tipo económico y social así lo aconsejen.

4. Sólo se autorizará la abertura de nuevos caminos si son de tierra, y sólo en casos de justificada necesidad, con el informe previo de la Consejería de Agricultura y Pesca. La construcción de viales se hará de manera que se minimize el impacto ambiental.

5. Se permiten únicamente las construcciones directamente relacionadas

con la explotación forestal. Sus condiciones de edificación serán las correspondientes a las de los almacenes agrícolas.

6. La finca mínima para la construcción de vivienda unifamiliar será de 100.000 m² y se someterá al resto de condiciones previstas en las presentes normas y a la Ley de suelo rústico.

Art. 177. Áreas de transición (AT)

1. Tiene esta denominación la franja de suelo no urbanizable comprendida entre el límite del suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización y una distancia de 100 a 350 metros a partir de aquel límite, según se desprende del plano de calificación del suelo.

2. Estas áreas son las destinadas al futuro crecimiento urbano y a la armonización de las diferentes clases de suelo.

Art. 178. Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG)

1. Constituyen el suelo rústico de régimen general (SRG) el conjunto de las áreas de suelo no urbanizable no afectadas por los artículos anteriores.

2. En el suelo rústico de régimen general se permiten los usos especificados en el artículo 162.

3. La finca mínima, a los efectos de edificación de viviendas, será de:

— 14.000 m² en fincas segregadas con anterioridad al 1/10/86.

— 100.000 m² en el resto de fincas.

4. La superficie máxima edificable destinada a los usos permitidos no podrá superar en ningún caso el 3% de la superficie total de la parcela, según la Ley 6/1997, de 8 de julio.

5. Según la Ley 9/1999, de 6 de octubre, queda suspendido el uso edificador destinado a vivienda unifamiliar de las parcelas en suelo rústico segregadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, hasta que no se apruebe el plan territorial parcial de cada isla.

6. Se prohíbe abrir nuevos accesos desde las parcelas en la carretera de Palma a Alcudía y en las carreteras comarcales.

Art. 179. Áreas de interés agrario (AIA)

1. De acuerdo con la disposición transitoria octava de la Ley 6/1999 se califican como Áreas de Interés Agrario las siguientes:

— las zonas de regadío.

— las áreas con explotaciones agrarias susceptibles, por su proximidad, de ser regadas con aguas depuradas.

— superficies catalogadas como cultivo frutal-secano.

— superficies cultivadas con pendientes superiores o iguales al 10%.

— superficies destinadas a cultivos de forrajes.

— superficies cuyos cultivos se encuentran vinculados a una denominación de calidad.

2. A las AIA les serán de aplicación las determinaciones en cuanto a usos permitidos y condiciones de las edificaciones aplicables en suelo rústico común.

CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 180. Condiciones de posición e implantación

1. Se cumplirá el artículo 29 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, referente a las condiciones de posición y de implantación de las edificaciones e instalaciones en suelo rústico.

2. En fincas que contengan terrenos de diferentes clasificaciones, las edificaciones se colocarán siempre en la zona de régimen de protección menor.

3. La edificación se colocará retranqueada a una distancia igual a la altura de la edificación, con un mínimo de 3 m de distancia del umbral de la finca o de otra edificación.

4. Los caminos dentro de la parcela serán de tierra prensada, gravilla o losas que dejen espacios libres entre sí. Se recomienda que las zonas que se hayan de pavimentar, exceptuando las dedicadas a la recogida de aguas pluviales, se realicen con materiales permeables, evitando asfaltos y hormigones y utilizando las técnicas propias del país.

Art. 181. Acabado de fachadas y cubiertas

1. Se prohíbe dejar visibles desde el exterior muros de bloques de hormigón, cubiertas de fibrocemento u otros materiales que no responden a la concordancia con el paisaje.

2. Se prohíben en fachadas y cubiertas los materiales no tradicionales en las construcciones rurales. Se evitara las coloraciones estridentes. Se recomienda el uso de los elementos naturales pétreos del país o revocos con coloración ocre o terrosa.

3. Se prohíben expresamente los elementos constructivos que fijen una destinación u origen en desacuerdo con el de la edificación, como baluartes y almenas, balaustradas y arcos rebajados. Se favorecerá la adopción de soluciones constructivas tradicionales del país.

Art. 182. Volúmenes, plantas y cubiertas

Las nuevas edificaciones serán de volumetría sencilla. Al cuerpo principal se podrán añadir porches y otros volúmenes menores y secundarios con cubierta plana o inclinada, pero no enmascararán el volumen principal. Las cubiertas del cuerpo principal representarán un mínimo del 60% de superficie en planta de cubiertas de toda la edificación. Las cubiertas de teja supondrán como mínimo un 70%.

Las edificaciones tendrán indistintamente una o dos plantas; se admitirá una planta sótano.

No se permitirá la sucesión reiterada de arcos que sostengan porches o terrazas, o bien en la realización de oberturas en fachada.

En cualquier caso, las viviendas y las edificaciones estarán sometidas a lo especificado en el título IV de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares.

Art. 183. Construcciones que guardan relación con la naturaleza y la destinación de la finca

1. Se consideran construcciones que guardan relación con la naturaleza y la destinación de la finca las que no se destinen a un uso de vivienda y formen parte de una explotación agraria, entendida como el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con fines de mercado y que constituyen en sí mismos una unidad técnica y económica. Se ajustarán, en todo caso, a los planes y normas del Ministerio de Agricultura y a los de la Consejería de Agricultura y Pesca.

2. Las solicitudes de licencia de obras referidas a estas construcciones deberán ir acompañadas de una justificación de la superficie y del volumen que se pretenda construir de acuerdo con las necesidades agropecuarias de la finca. Asimismo, se deberá justificar la vinculación directa y funcional de la construcción con la explotación agraria de la finca, sin poder, en ningún caso, ser de uso residencial.

Además, deberán dar cumplimiento a lo que establece la Ley 19/1995, de 4 de julio de modernización de las explotaciones agrarias, así como el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre por el cual se desarrolla la Ley 6/1997 en relación a las actividades vinculadas con la destinación y naturaleza de las fincas.

3. Todas las fincas divididas o segregadas después de aprobación definitiva de este Plan sólo podrán ser objeto de construcción si es su superficie igual o superior a 15.000 m².

4. Se establece la clasificación siguiente de dichas construcciones:

— Edificaciones e instalaciones auxiliares

— Almacenes agrícolas

Art. 184. Edificaciones e instalaciones auxiliares

Son las necesarias para la explotación agropecuaria de la finca, como también las destinadas a primeras transformaciones de productos agrícolas de producción propia. Se aplicarán los parámetros siguientes:

a) Altura máxima no superior a siete metros (7 m), con admisión por encima de tolvas y otras instalaciones anexas a la explotación.

b) Separaciones de los lindes, y entre edificios, si procede, no inferiores a la altura total de la edificación, con un mínimo de tres metros (3 m).

Se asegurará en cada edificación el cumplimiento de la normativa siguiente:

a) Los huecos de iluminación y de ventilación se situarán a una altura superior a los dos metros (2 m), desde el correspondiente suelo interior.

b) La escalera de acceso a la planta primera será siempre exterior.

c) La superficie edificable no será superior al tres por ciento (3%) de la superficie de la finca, excepto que por las características especiales de la actividad de que se trate el informe preceptivo de la administración competente les exonere de ello, total o parcialmente, en los términos que se establecen reglamentariamente.

d) Las instalaciones destinadas a establo de animales tendrán un suelo impermeable destinado a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas.

Para aquellas edificaciones o instalaciones auxiliares que, por su destinación o finalidad, merezcan notoriamente un tratamiento singular (por ejemplo molinos, eras de grano...) se admitirán las condiciones particulares de volumetría y acabados apropiados a su finalidad, siempre que se respeten todos los parámetros reguladores excepto los referidos a la altura de edificación.

Art. 185. Edificaciones e instalaciones auxiliares y almacén agrícolas

1. Las edificaciones destinadas a almacenes agrícolas y las auxiliares a la actividad agrícola se ajustarán a las condiciones previstas en el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre por el cual se desarrolla la Ley de suelo rústico, en relación a las actividades vinculadas con la destinación y naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo, en cuanto al procedimiento para la concesión de licencias y superficies máximas de las construcciones.

2. Además de las edificaciones e instalaciones previstas en los artículos precedentes, se podrán construir instalaciones para cultivos forzados por extrac-

ción de agua o de cualquier otro tipo de obra que guarde relación con la función agraria de la finca.

3. Estas obras no podrán ser en ningún caso una sustitución de las edificaciones reguladas por este Plan general, se atenderán a las normas del Ministerio de Agricultura y la Consejería y su volumen será el mínimo necesario para la función específica para la cual se construyan.

4. Estanques: se permitirán depósitos de agua destinados a uso agrícola-ganadero.

Art. 186. Cerramientos

1. Serán macizos hasta alcanzar una altura de 1 metro sobre cada punto del terreno natural; por encima de esta altura se podrán admitir cerramientos de reja o vegetales.

2. Los materiales serán los tradicionales en el medio rural; están prohibidos de forma expresa los muros de bloques de hormigón o ladrillo vistos.

3. Las obras de reparación, incremento, ampliación o chaflaneado, etc., se realizarán con idénticos materiales a los del cerramiento original.

4. En la solicitud de cerramiento correspondiente a fincas con frente en viales se hará constar esta circunstancia y se justificará el cumplimiento de las normas para la protección de las vías públicas.

Transitoriamente, hasta aprobación del Plan especial de caminos rurales, en los caminos rurales que actualmente tienen una anchura inferior a 5 m, los cerramientos se deberán ejecutar a un mínimo de 2,5 m del eje del camino.

5. En zonas de vaguada, donde naturalmente discurren aguas de escorrentía, los cerramientos estarán suficientemente calados para permitir el paso de las aguas pluviales.

Art. 187. Viviendas

1. Sólo podrá realizarse un vivienda unifamiliar por parcela, según el artículo 25.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares. La superficie máxima edificable será el dos coma cinco por ciento (2,5%) de la superficie total de la parcela y nunca superior a los cuatrocientos metros cuadrados (400 m²).

2. La altura máxima de los edificios será de siete metros (7 m) y de PB+1.

3. La ocupación máxima de la edificación y del resto de elementos constructivos será del cuatro por ciento (4%).

4. Será obligatoria en toda nueva edificación la recogida de aguas pluviales por medio de aljibe o cisterna, con una capacidad suficiente para una reserva mínima de agua para 10 días, a razón de 150 litros por persona y día.

5. El sistema de evacuación será por fosa séptica dimensionada según normativa técnica, o por medio de depuradora individual homologada.

Las fosas sépticas deberán contar, como mínimo, con los elementos siguientes:

a) Cámara destinada a la recogida y la liquidación de las aguas.

b) Elemento depurador secundario capaz de alcanzar la digestión de la materia orgánica procedente de la cámara.

c) La filtración en el terreno del agua depurada podrá ser de diversas formas, como la del riego superficial o a través de filtros de arena y grava, quedando garantizada, en todo caso, la no contaminación de subálveos utilizados para el suministro de agua.

Las instalaciones deberán salvaguardar las condiciones estéticas del lugar y ser accesibles a los equipos de vigilancia o de limpieza.

6. En toda nueva edificación se recomienda la previsión de instalación de placas solares que quedarán integradas en la edificación. Las instalaciones destinadas a un mejor aprovechamiento de las energías renovables que estén debidamente estudiadas y documentadas podrán ser admitidas aunque incumplan los parámetros de altura de las edificaciones.

Art. 188. Construcciones de interés general

1. Podrán ser declaradas de interés general obras situadas en cualquier área o espacio salvo el AANP.

2. Para poder autorizar dichas obras el peticionario deberá demostrar que se cumplen los siguientes requisitos:

a) El beneficio que para la colectividad supone la realización o la justificación legal para declarar su utilidad pública.

b) La necesidad de su emplazamiento en medio rural.

c) La necesidad de su emplazamiento en ARIP o ANEI, acompañado del correspondiente estudio de impacto ambiental.

3. Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, diferentes de los admitidos, sólo se podrán autorizar cuando resulten declaradas de interés general por la Comisión Insular de Urbanismo o por el Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en los casos previstos en el artículo 3.4 de la Ley 9/1990, de 24 de junio, de atribución de competencias a los consejos insulares en materia de urbanismo y habitabilidad. Asimismo, los mismos organismos podrán declarar de uso social obras que representen un cambio de uso en edificios antiguos o tradicionales, de probado valor, en peligro de degradación y conservación.

4. Cualquier actuación se ajustará, en todo caso, a lo que dispone el artículo 26 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, sobre actividades declaradas de interés general.

5. Son de obligado cumplimiento las condiciones de estética, especificadas en los artículos anteriores.

Art. 189. Construcciones vinculadas a las obras públicas

1. Para autorizar edificaciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas, se deberá justificar esta vinculación con la obra pública correspondiente.

2. Para que los usos vinculados a estas infraestructuras tengan la condición de admitidos, se deberán prever en los instrumentos de planeamiento general o en los de ordenación territorial. Si no hubiera, la ejecución de la actividad exigirá la declaración previa de interés general, salvo que la aprobación del proyecto comporte, en virtud de la legislación específica, esta declaración (artículo 24.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio).

3. No se fijan las condiciones de edificabilidad, si bien tendrán siempre el carácter de provisional y será aplicable lo establecido en el artículo 58.2 de la Ley del suelo, para las obras provisionales en suelo urbanizable sin Plan parcial aprobado.

CAPÍTULO V. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN ESPECIAL

Art. 190. Áreas de interés militar

1. En las áreas de interés militar delimitadas en el plano de calificación del suelo, como además en su área de influencia también señalada, cualquier construcción deberá obtener, aparte de la licencia municipal, la autorización del organismo militar competente. Por otra parte, la normativa aplicable será la que le corresponda según su zonificación, de acuerdo con el plano de calificación del suelo.

2. Las condiciones de edificabilidad serán las correspondientes a las construcciones declaradas de interés general.

Art. 191. Sport Inca

1. Esta área queda clasificada como sistema general en suelo no urbanizable.

2. Las condiciones de edificación y de uso serán las definidas en el artículo 40.

TÍTULO X. CONDICIONES DE HIGIENE, COMPOSICIÓN INTERIOR Y ESTÉTICA EN LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR

Art. 192. Dimensiones mínimas, composición y distribución de la vivienda

La clasificación de las dependencias de la vivienda, sus dimensiones mínimas, el equipamiento mínimo y la accesibilidad se regularán por el Decreto 145/1997, de la CAIB y su anexo, o norma que lo sustituya o modifique. Cuando la lavandería se ventila desde la vía pública o espacio libre público o privado, salvo que se trate de patios de iluminación y ventilación que no sean el patio de manzana, se adoptará un sistema de persianas o de celosías que impidan la visión desde el exterior de la ropa extendida.

Art. 193. Escaleras interiores

1. Las escaleras interiores de una vivienda de uso estrictamente privado tendrán una anchura mínima de ochenta centímetros (0,80 m).

2. La altura libre vertical en todos los puntos no será inferior a dos metros (2 m).

Art. 194. Viviendas adaptadas a personas minusválidas

Todos los edificios, instalaciones y espacios de uso público de titularidad pública y los de nueva construcción y los de titularidad privada de nueva construcción se han de ajustar al contenido de la Ley 3/93 para la mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y al Decreto 20/2003 de 28 de febrero por el que se aprueba el Reglamento.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA

Art. 195. Iluminación y ventilación directa

1. Se entiende por iluminación y ventilación directa de una dependencia la que se produce a través de un hueco, provisto de ventana o puerta balcón, de dimensión suficiente, practicado en un muro que separa la citada dependencia, directamente o a través de un porche, de un vial, espacio libre público o privado, patio o patinillo.

2. Se procurará que todas las dependencias de la vivienda estén dotadas de iluminación y ventilación directa. No obstante, esta condición será obligatoria en todas las dependencias distintas a vestíbulos, despensas, cámaras higiénicas, trastras o armarios y circulación.

Art. 196. Huecos de iluminación y ventilación directa

1. En las dependencias donde se exija iluminación y ventilación directa, la superficie de los huecos a través de los cuales se produzca no será inferior a un 1 m² ni a un décimo (1/10) de la superficie útil de las dependencias.

2. La superficie de abertura del porche se repartirá uniformemente a lo largo de su perímetro exterior, siendo necesario que delante de cada hueco de iluminación y ventilación de las dependencias exista abertura de porche.

Al ventilar a través de una superficie cubierta, ésta tendrá abierto como mínimo 1/3 de su perímetro.

Art. 197. Definiciones y dimensiones de los patios

1) dimensiones de patios de 1a. categoría

a) Es indispensable que en el interior de los patios de 1a. categoría se pueda inscribir un círculo de diámetro de 4 metros. La superficie del círculo no podrá quedar afectada por galerías, lavaderos en voladizos ni salientes de ningún género en toda su altura. Cuando la fachada sea igual o menor de 8 metros se permitirán los patios de 1a. categoría de 3 x 3 metros.

b) Se permitirán estrangulaciones de patio siempre que las dimensiones mínimas sean de 2,5 metros de diámetro.

2) dimensiones de patios de 2a. categoría

a) La superficie mínima para los patios de 2a. categoría será de 6 m².

En la superficie de estos patios siempre deberá ser posible inscribir un círculo de diámetro no inferior a dos metros (2 m).

b) Se permiten estrangulaciones de patio siempre que las dimensiones mínimas sean de 1,5 metros de diámetro.

Art. 198. Iluminación y ventilación desde un patio de 1a. categoría

Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patio de 1a. categoría cualquier dependencia de la vivienda, excepto las salas de estar.

Art. 199. Iluminación y ventilación desde un patio de 2a. categoría

Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patio de 2a. categoría exclusivamente las dependencias siguientes: vestíbulo, despensa, cámaras higiénicas y las dependencias auxiliares, con una dimensión inferior a 2 m².

Art. 200. Ventilación de cámaras higiénicas, habitaciones de armarios y despensas

1. La superficie de los huecos de ventilación directa de baños, lavabos, retretes y despensas no será inferior a 0,25 m².

2. Se admitirá que la despensa ventile a través de la cocina mediante un hueco de al menos 0,25 m².

3. Si no se puede dotar estas dependencias de ventilación directa, se instalará un conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica directamente en el exterior sobre la cubierta del edificio. Se debe prestar especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida se deberá prolongar como mínimo un metro (1 m) por encima de la cubierta. En cubiertas planas o con ligera pendiente, se deberá prolongar un metro veinte centímetros (1,20 m) por encima de su punto de arranque al exterior. La parte superior de la chimenea de ventilación se deberá coronar con un aspirador estático. Un solo colector debe servir a un máximo de siete plantas.

4. Todos los conductos (colectores e individuales) deben ser normalmente verticales (no ha de existir desviación) y de materiales incombustibles.

5. La sección mínima del colector deberá ser de 400 cm² y la de los conductos individuales, de 150 cm².

6. La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta la desembocadura en el colector general deberá ser de dos metros (2 m).

7. El entronque del conducto individual con el colector general se deberá hacer con un ángulo menor de 45°. Se prohíbe la salida perpendicular al eje vertical del colector.

8. El conducto individual sólo se debe utilizar para la ventilación de una sola dependencia. Cuando sea necesario ventilar por un mismo colector dos locales de una planta se deberá realizar a través de dos conductos individuales independientes.

9. El orificio de ventilación de la dependencia se colocará a una altura sobre el pavimento de 2,20 m como mínimo.

10. Cada dependencia ventilada debe estar dotada de una entrada inferior de aire de 200 cm² de sección como mínimo, situada a la menor altura posible.

11. Tanto el colector general como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

12. En un mismo colector no se deberán verter conductos individuales de

ventilación y de salida de humos de combustión.

Art. 201. Evacuación de humos, vahos y gases de cocinas

En todas las cocinas se instalará un conducto de extracción de humos como también un conducto de vahos y gases para la posible instalación de calentadores y de calderas de gas con un diámetro mínimo de ciento cincuenta milímetros (150 mm).

Art. 202. Condiciones generales de los patios

En todos los patios, el pavimento estará situado a la altura o por debajo del pavimento de la primera planta de vivienda que este patio ventile y estará dotado de fácil acceso para su inspección y limpieza y de un albellón para la recogida de aguas pluviales y de limpieza.

Los paramentos estarán impermeabilizados, siendo obligación inexcusable de los propietarios de las fincas mantenerlos limpios y con buen aspecto; con esta finalidad se deberán efectuar las obras de conservación que sean necesarias.

Excepto en el espacio correspondiente a la planta situada a nivel del suelo del patio, se prohíbe cualquier instalación que invada su superficie mínima, en esta planta se permiten las vallas de separación entre vecinos.

Art. 203. Luces rectas de iluminación y ventilación

Todos los patios tendrán la forma y las dimensiones necesarias para que las luces rectas mínimas de ventilación e iluminación, tomadas en el centro de los huecos y perpendicularmente a éstos sean de 3 metros en los patios de 1a. categoría y de 2 metros en los de 2a. Estas luces se contarán a partir del hueco, si no existe interposición de galerías o de terrazas y, en el caso de existir galería o terraza entre el hueco y el patio, se medirán sobre esta perpendicular a partir de la acera exterior de la terraza o galería.

Cuando los huecos de ventilación tengan superficie superior a la exigida, las distancias antes citadas se tomarán a partir del centro de un hueco teórico de la superficie mínima exigida.

Quedan eximidos del cumplimiento de la condición fijada en los dos párrafos anteriores los huecos no necesarios (para la superficie mínima exigida de ventilación e iluminación) por el hecho de que en la misma habitación o local existan otros que cumplan el requisito.

Todo hueco de iluminación y ventilación quedará separado lateralmente del plano de medianería una distancia mínima de sesenta centímetros (0,60 m).

Art. 204. Patios mancomunados

1. Son patios mancomunados los que son comunes a los volúmenes de dos inmuebles confrontantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de cumplir las dimensiones mínimas exigidas.

2. La constitución de la mancomunidad se deberá establecer constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles en el Registro de la Propiedad.

Art. 205. Condiciones de iluminación y ventilación en obras de reforma

Cuando se pretendan realizar obras de reforma en edificios existentes, los patios de los cuales no cumplan las anteriores condiciones, sólo se admitirán estas obras si, entre otras, tienen la finalidad de mejorar sensiblemente las condiciones de iluminación y ventilación de todas las piezas que incumplan los requisitos mínimos, ya sea por medio del incremento de la superficie de los huecos, la disminución de las superficies de las piezas y, en caso necesario, de la instalación de chimeneas de aspiración estática.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE HIGIENE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES

Art. 206. Accesibilidad de los locales comerciales

1. Los locales comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo su titular.

2. En los edificios de nueva planta con uso de viviendas, los locales comerciales deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes accesibles a las personas minusválidas.

3. Los elementos de uso común de los edificios destinados a locales comerciales se registrarán por lo que se dispone en referencia a los espacios comunes de los edificios.

4. Los locales comerciales no se podrán comunicar con vestíbulos, pasillos o rellanos de distribución de otros usos si no es a través de puertas de salida inalterables al fuego, sin perjuicio de lo que, para cada uso, exija la normativa de prevención de incendios.

5. Serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de las barreras arquitectónicas, aprobado por Decreto 20/2003, de 28 de febrero, de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (BOIB núm. 36, de 18-3-03) o norma que lo sustituya o modifi-

que.

Art. 207. Iluminación y ventilación de los locales

1. Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un décimo (1/10) de la superficie en planta de cada dependencia. La iluminación y ventilación directa no se producirá desde patios de 2a. categoría. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación forzada.

2. Los locales podrán disponer de ventilación artificial mediante sistema de aire acondicionado y climatizado o bien forzada mecánicamente. En estos casos se deberán definir detalladamente estas instalaciones en el proyecto de ejecución objeto de la solicitud de autorización de inicio de obras.

3. En las nuevas edificaciones y en las obras de ampliación o reforma integral de edificios o en la división de locales existentes, todo local de actividad indeterminada estará dotado de un conducto vertical de extracción de humos, directamente al exterior por encima de la cubierta del edificio, de una sección no inferior a treinta por treinta (30 x 30) centímetros, por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie útil del local o fracción.

Art. 208. Servicios higiénicos

El número y la capacidad de los servicios higiénicos de los locales será regulado de acuerdo con del uso propio del local por los organismos competentes en la materia.

En los restaurantes, las cafeterías, los bares y otros establecimientos sujetos a la legislación, existirán los baños y los servicios higiénicos exigidos por esta legislación.

En cualquier caso, estos establecimientos contarán, como mínimo, con sendos servicios higiénicos para hombres y para mujeres y en ambos supuestos los inodoros se instalarán en cabina independiente de la de los baños.

CAPÍTULO IV. ESPACIOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS

Art. 209. Vestíbulos

1. En los edificios de viviendas plurifamiliares, el espacio destinado a entrada o vestíbulo deberá contar con una anchura mínima de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) y una longitud mínima de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) medidas perpendicularmente al plano formado por la puerta de acceso, habiendo de disponer de una altura libre mínima de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m). La anchura mínima de la puerta de acceso será de un metro (1 m)

2. Serán aplicables las disposiciones contenidas en el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de las barreras arquitectónicas, aprobado por Decreto 20/2003, de 28 de febrero (BOIB núm. 36, de 18-3-03), de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares o norma que lo sustituya o modifique.

3. En los vestíbulos de entrada no se instalarán locales industriales, ni se permitirá a través de estos últimos el acceso ni del público ni de mercancías a los que pudieran estar instalados en la planta baja del edificio.

Art. 210. Circulación

1. En todo el recorrido de acceso a la vivienda desde la vía pública o espacio libre público las bandas de circulación limitadas por paramentos y otros elementos tendrán una anchura mínima de un metro veinte centímetros (1,20 m).

2. En el espacio situado delante de la puerta del ascensor, tanto en el vestíbulo como en el resto de las plantas, se deberá poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m), aunque la previsión de la instalación sea voluntaria de acuerdo con las ordenanzas.

3. Las paradas de los ascensores en cada planta se producirán al mismo nivel que el del acceso a las viviendas, locales y aparcamientos.

4. En las obras de instalación de ascensor en edificios existentes con objeto de mejorar las condiciones de habitabilidad del inmueble no será aplicable lo establecido en los dos apartados anteriores.

Art. 211. Escalera

1. La anchura mínima de la escalera se fija en un metro (1 m). La altura de la escalera, medida verticalmente en cada punto, no será inferior a dos metros veinte centímetros (2,20 m).

2. Los rellanos que den acceso a locales y a viviendas tendrán una anchura mínima de un metro veinte centímetros (1,20 m) y, en caso contrario, esta anchura no será inferior a la de la escalera. No se admitirán rellanos partidos. La longitud mínima de los rellanos será la misma que la anchura de la escalera

3. Entre rellanos existirán, al menos, dos (2) alturas de escalón, pero nunca más de dieciocho (18).

4. Los escalones de cualquier escalera cuyo uso no sea estrictamente privado cumplirán las condiciones siguientes:

a) La suma de la longitud de una huella más el doble de la altura de la con-

trahuella estará comprendida entre sesenta y dos (62 cm) y sesenta y seis (66 cm) centímetros.

b) La huella mínima será de veintisiete centímetros (27 cm) y la contra-huella máxima de dieciocho metros cincuenta centímetros (18,50 m).

c) En cada tramo todos los escalones serán de iguales dimensiones.

Art. 212. Iluminación y ventilación de escaleras

1. Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa, que se podrá realizar desde la vía pública, espacio libre público o privado, patio de manzana o patio de 1a. o 2a. categoría, directamente o a través de un porche comunitario.

2. En cada planta existirá un hueco de iluminación y ventilación de una superficie no inferior a un m² (1 m²).

3. En edificios de hasta planta baja y dos pisos (PB + 2P) se permitirá la iluminación y ventilación de la escalera por medio de lumbreras. La superficie en planta de las lumbreras no será inferior a los dos tercios (2/3) de la caja de escalera, habiendo de tener el ojo de la escalera una anchura mínima de ochenta centímetros (80 cm). En los casos en los que la iluminación y ventilación se realice desde el cuerpo de la caja de escaleras situado en la azotea se admitirán claraboyas laterales de manera que su superficie se incluya en la superficie mínima de dos tercios (2/3), pero siempre se deberá prever una lumbrera cenital en correspondencia vertical con el ojo de la escalera y con una superficie mínima en planta igual a la superficie en proyección horizontal de aquél.

CAPÍTULO V. APARATOS ELEVADORES

Art. 213. Condiciones generales

1. La instalación de aparatos elevadores requerirá la previa licencia municipal. En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar, además de los datos técnicos de la instalación, el uso al que se destina el aparato elevador, número de plantas y viviendas que deberá atender, superficie útil del camarín o anchura de la escalera mecánica y velocidad de elevación. El otorgamiento de licencia municipal se entenderá sin efecto hasta que el peticionario no acredite, a través de la correspondiente autorización expedida por el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma, que las instalaciones de ascensores y montacargas reúnen las condiciones de seguridad especificadas en la reglamentación.

Art. 214. Obligatoriedad de instalación de ascensores

La obligatoriedad de instalación de ascensores se regulará de acuerdo con lo previsto en el Decreto 20/2003, de 28 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas.

CAPÍTULO VI. APARCAMIENTOS

Art. 215. Régimen aplicable

1. La presente ordenanza regula la reserva de espacios destinados a aparcamientos no abiertos al uso público, de vehículos automóviles tipo turismo.

2. Las plazas de aparcamiento no estarán vinculadas necesariamente a sus correspondientes módulos, a los efectos de las transmisiones de propiedad de los cuales sean objeto estos aparcamientos.

3. Las obligaciones contenidas en la presente ordenanza se refieren a las obras que se hayan de realizar en todas las zonas, teniendo en cuenta que si en alguna hay una mayor exigencia proviniendo de la normativa del Plan parcial o especial, se atenderá a ésta.

Art. 216. Obligatoriedad

1. Aparcamientos voluntarios. Están obligados a cumplir las condiciones de diseño establecidas en el artículo 219, sin perjuicio de lo señalado en el apartado 2.

2. Pequeños aparcamientos. Los garajes de superficie útil inferior a cien metros cuadrados (100 m²) cuya capacidad de aparcamiento sea de tres o menos plazas, sólo estarán obligados a respetar las dimensiones de las plazas fijadas en la presente ordenanza, sean obligatorios o no por aplicación de ésta.

3. Edificios de nueva planta. Será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento según la aplicación del artículo 217, excepto cuando la fachada de la parcela sea inferior a nueve metros (9 m), o no sea posible inscribir, dentro el solar, un círculo de catorce metros (14 m) de diámetro.

4. Los edificios catalogados que se mantengan y reformas y ampliaciones de edificios con alineación a vial (hasta dos viviendas), estarán exonerados de dicha obligación.

5. Cambio de uso y reformas que conduzcan al cambio de uso total o parcial del edificio. Independientemente del obligado cumplimiento de la vigente Norma NBE-CPI/96, las determinaciones de diseño serán todas las del artículo 219 con las únicas y expresas modificaciones siguientes:

— Puertas de acceso de vehículos. La puerta del garaje podrá situarse a cualquier distancia de la alineación oficial y si esta distancia es menor de cua-

tro metros (4 m). Estará provista de mando a distancia.

— Rampas. La pendiente máxima será del 25%.

— Curvas. Tanto los carriles de circulación como los de maniobra tendrán en los tramos curvos un radio interior mínimo de dos metros sesenta centímetros (2,60 m).

— Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos. Se permitirá la existencia de elementos estructurales sustentadores en los carriles de maniobra, siempre que delante de cada una de las plazas se respeten totalmente libres las anchuras mínimas que para aquellos carriles se establecen en el apartado 5 (carriles de maniobra).

— Altura libre. En cualquier punto de las rampas la altura libre será, como mínimo, de un metro ochenta centímetros (1,80 m) medida perpendicularmente a la rampa.

Art. 217. Número de plazas que se debe reservar

1. Los edificios de nueva planta se deberán proyectar de manera que cuenten con aparcamientos en el interior del edificio.

El número de plazas que se ha de reservar será determinado por los módulos siguientes según los usos del edificio que se haya de construir (todas las superficies se entienden útiles):

— Turístico. Se atenderá a lo previsto en la legislación específica, si bien la reserva no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada veinte plazas turísticas (hoteles, apartahoteles, residenciales, apartamentos turísticos, etc.).

— Residencial. Una plaza por vivienda siempre que el número de plazas resultante sea mayor de 4.

— Los locales destinados a venta de productos de alimentación a la menuda (supermercados). Una plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²)

— Comercial. Una plaza por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m²)

— Administrativo. Una plaza por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m²)

— Espectáculos. Teatros, cinematógrafos, circos, salas de fiesta, salas de espectáculos, palacios o salas o de congresos y convenciones, auditorios, salas de gimnasia y análogas: una plaza de aparcamiento por cada quince localidades y, en el que exceda en quinientas localidades de capacidad, una plaza por cada diez localidades.

— Religioso. Una plaza por cada 100 m².

— Cultural. Una plaza por cada 200 m².

— Deportivo. Una plaza por cada 200 m².

— Asistencial o sanitario. Una plaza por cada diez camas.

— Industrial. Una plaza por cada 100 m².

— Resto de usos. Una plaza por cada 200 m².

En el caso de que en un mismo edificio existan diferentes usos, para encontrar el número de plazas que se ha de reservar se sumará el número de plazas que resulten de cada uso, incluidos los respectivos decimales.

Art. 218. Dimensión y situación de los aparcamientos

Las dimensiones máximas contenidas en el régimen de usos de cada zona para el uso de aparcamiento de vehículos incluyen tanto los aparcamientos regulados en la presente sección como los voluntarios, sean de uso público o privado. Los aparcamientos se construirán en el interior del edificio en planta baja, sótano, semisótano o en planta piso siempre y cuando no existan otros usos en plantas superiores. En los espacios libres públicos y viales se podrá ocupar la totalidad del espacio situado bajo el nivel de acabado. En el tipo de edificación según alineación de vial o espacio libre público, se podrá ocupar la totalidad del solar en sótano o semisótano, exceptuando el espacio de retranqueo de fachada en el tipo de edificación con retranqueo, con la finalidad exclusiva de construir aparcamientos de vehículos de tipo turismo.

Art. 219. Determinaciones de diseño

1. Plazas de aparcamiento. Se denomina plaza de aparcamiento el espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche. Su longitud o fondo mínimo será de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) y su anchura de dos metros veinte centímetros (2,20 m). Se admitirá un 25% de plazas de 2 por 4 metros, que se determinarán gráficamente en el proyecto de edificación. Los vehículos que se hayan de situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del citado rectángulo. En el rectángulo de cada plaza no se admitirán disminuciones de su superficie.

2. Disposiciones de las plazas:

a) El diseño del garaje se realizará de forma que permita evacuar cualquier vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras o movimientos.

b) En batería. Se considerará que una plaza está en batería cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el carril de maniobra es igual o superior a sesenta grados sexagesimales (60o).

c) En diagonal. Se considerará que una plaza está en diagonal cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el del carril de maniobra está comprendido entre sesenta y treinta grados sexagesimales (60o y 30o).

d) En cordón. Se considerará que una plaza está en cordón cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el del carril de maniobra es inferior a treinta grados sexagesimales (30o). En esta disposición las plazas se deberán distanciar en el sentido de su eje longitudinal cincuenta centímetros (50 cm) entre sí, o respecto a elementos constructivos.

3. Rampas. La pendiente máxima será del 20%. Entre planos de distinta pendiente se deberán realizar curvas de acuerdo, cuyas generatrices estén constituidas por planes reglados, cuya directriz sea un segmento circular de longitud igual o superior a cuatro metros (4 m). En cuanto a los 4 metros en profundidad inmediata a los accesos de los locales, será como máximo del 4%, cuando tenga que ser empleada como salida a la calle.

4. Carriles de circulación. Son aquellos espacios destinados únicamente a la circulación, sin que desde ellos se acceda a ninguna plaza. Su anchura mínima será de tres metros (3 m) para sentido único y cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) para doble sentido. Se permitirán carriles de circulación para doble sentido con anchura mínima correspondiente a un solo sentido si estos carriles están regulados mediante semáforos, siempre que la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta metros (40 m).

5. Carriles de maniobra. Son aquellos espacios que, además de permitir la circulación, dan acceso a una o a diferentes plazas de aparcamiento y, por lo tanto, deberán cumplir las limitaciones correspondientes a los carriles de circulación. En plazas en batería, tendrán una anchura mínima de cinco metros (5 m) y en diagonal y cordón la anchura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m). Cuando los carriles de maniobra acaben en fondo de saco y tengan una longitud mayor de veinticinco metros (25 m) será obligatorio dejar en este fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.

En ningún caso existirán plazas encajonadas entre paredes con una separación inferior a 2,50 m. Para garajes de una única plaza, las dimensiones mínimas de esta última serán de 2,50 x 4,80 m debiendo tener su vía de acceso y su entrada de puerta una anchura útil mínima de 2,50 m.

6. Curvas. Tanto los carriles de circulación como los de maniobras tendrán en los tramos curvos un radio inferior mínimo de tres metros noventa centímetros (3,90 m) y una anchura mínima de tres metros (3 m) en los carriles de un solo sentido y cuatro metros noventa centímetros (4,90 m) en los de doble sentido.

7. Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos. Los espacios destinados a plazas de aparcamiento no se podrán superponer con los destinados a carriles de circulación y maniobra. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo, como pilares, bajantes, muros, etc., en los carriles de circulación y maniobra. En ninguna de las tres disposiciones se podrán situar elementos fijos entre la plaza de aparcamiento y el carril de maniobra a los efectos de no entorpecer el fácil acceso del vehículo a la plaza. Consiguientemente, los elementos constructivos verticales se colocarán entre las plazas.

8. Altura libre. La altura mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos metros veinte centímetros (2,20 m) que no es podrá reducir en ningún punto por canalización, elementos estructurales o cualesquiera otros elementos fijos, a menos de dos metros (2 m), excepto en el fondo de las plazas, donde se podrá reducir a un metro setenta y cinco centímetros (1,75 m) de altura, con una anchura máxima de sesenta centímetros (60 cm). En las rampas la altura libre vertical será, como mínimo, de dos metros veinte centímetros (2,20 m) en todos sus puntos.

9. Señalización. La entrada y salida de un aparcamiento estará señalizada con una luz ámbar intermitente que deberá ser visible desde ambos lados de la calzada y acera próxima. Esta luz deberá funcionar siempre que esté abierta la puerta del aparcamiento. Cuando un carril de circulación sirva de entrada y de salida y tenga menos de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m), se deberán situar en él semáforos en ambos extremos para su correcta utilización alternativa. Los locales estarán dotados de alumbrado de señalización para indicar la situación de las salidas. Se deberán colocar en lugares bien visibles rótulos legibles como mínimo a diez metros (10 m) de distancia, indicando "peligro de incendio, prohibido fumar y hacer fuego", "obligatorio aparcar en sentido de la más rápida salida". Los límites de los carriles y de las plazas se deberán señalar en el pavimento.

10. Accesos de vehículos a parcelas. En todos los casos se procurará que sean compatibles en lo que sea posible con el arbolado, parterres y jardines existentes en las aceras.

11. Sistema de ventilación. Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación natural y directa a través de las oberturas que pueda tener el local será, como mínimo, de un dos cincuenta por ciento (2,50%) de la superficie total de este local, cuando estas oberturas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren la renovación del aire del interior del local. Si las oberturas se encuentran en una misma fachada, estas superficies de ventilación deberán ser, como mínimo, de un cinco por ciento (5%). A los efectos del dimensionamiento de huecos, los patios o patinillos tendrán la misma consideración de fachada. La sección de estos últimos deberá ser igual o superior a la de los huecos que los ventilen. Tanto los patios como los patinillos y la situación de sus agujeros deberán cumplir la NBE-CPI vigente. En caso de no ser posible la ventilación natural, se deberá instalar un sistema de ventilación forzada que deberá asegurar una renovación mínima de aire de 15 m³ por hora y por m² de superficie del local, con

un mínimo de seis (6) renovaciones por hora habiéndose de dimensionar los conductos por una velocidad máxima de diez metros por segundo (10 m/seg). En todo caso, los conductos de renovación de aire de ventilación forzada deberán ser verticales en el tramo de descarga a la atmósfera y efectuar la descarga un metro (1m) por encima de la parte superior de cualquier agujero de un local habitable situado a una distancia inferior a ocho metros (8 m).

12. Evacuación de humos. Los garajes, asimismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de 0,50 m² por cada 200 m² de superficie de aparcamiento en planta, salvo norma de rango superior y de mayor exigencia. Estos conductos estarán provistos de compuertas y otros dispositivos especiales de cierre y de un sistema que, manualmente o automáticamente, provoque su obertura en caso de incendio. Este conducto se entenderá, en principio, independiente del sistema de ventilación forzada o directa que pueda tener la planta o local en cuestión. Si el local hubiera de estar dotado de sistema de ventilación forzada para la descarga de aire en la atmósfera se podrá utilizar el mismo conducto a que se refiere el apartado anterior, pero en este caso se deberán proyectar los mecanismos adecuados para que este sistema de evacuación natural de humos y gases funcione así en caso de incendio. En todo caso, los conductos de humos y gases deberán efectuar la descarga en la atmósfera un metro (1 m) por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de una habitación situado a una distancia inferior a ocho metros (8 m), del mismo edificio. Ningún punto de la planta de aparcamiento estará situado a más de veinticinco metros (25 m) del agujero de evacuación de humos.

13. Evacuación de líquidos. En cada local o planta de aparcamiento se deberá prever un sistema que permita la evacuación de agua y líquidos que deberá disponer de una arqueta separadora de hidrocarburos.

14. Iluminación. Los accesos, carriles y cualquier punto del local para aparcamientos deberán disponer del adecuado nivel de intensidad de iluminación medio cuyos valores mínimos se establecen en la ordenanza municipal correspondiente.

15. Protección contra incendios. Será de obligado cumplimiento la norma básica de condiciones de protección contra incendios en los edificios y la reglamentación concordante con ésta.

16. Aparcamientos al aire libre en solares no edificados. En todo solar no edificado, provisionalmente se permitirá la instalación y usos de aparcamientos al aire libre cumpliendo las condiciones siguientes:

a) Las plazas de aparcamiento se deberán proteger mediante pérgolas cubiertas de vegetación o arbolado u otros medios que, permitidos por la normativa (ordenanzas municipales) vigente, cumplan el mismo fin.

b) Los terrenos del solar destinados a aparcamientos se deberán dotar de pavimento de adecuadas condiciones de resistencia y antideslizamiento, como también de adecuadas instalaciones para recogida y evacuación de aguas pluviales, de forma que quede garantizado que no se producirán embalses.

c) El recinto de aparcamiento se deberá dotar de instalaciones de alumbrado normal que proporcione una intensidad media de iluminación del orden de los quince (15) lux, con una uniformidad del orden de 0,3 y de un alumbrado guía o de señalización que proporcione en los ejes de los carriles una intensidad media de iluminación del orden de cinc lux (5).

d) En cuanto a medios para prevenir incendios, combatirlos y evitar su propagación, será obligatorio el cumplimiento de lo que dispone la NBE-CPI-96 o norma que la sustituya o modifique.

e) Los solares deberán estar debidamente cerrados, de conformidad con lo previsto en la presente normativa.

f) El hecho de que un solar no edificado se destine a la actividad de aparcamientos no lo exime de la obligatoriedad del pago de tasas, arbitrios e impuestos que le correspondan por tal condición de solar sin edificar y por la actividad de aparcamientos propiamente dicha.

17. Prohibiciones:

a) Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y materiales de combustible.

b) Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos al uso de aparcamientos y a este efecto se fijarán los avisos pertinentes en lugares bien visibles y con carácter perfectamente legible.

c) Se prohíbe el estacionamiento de vehículos que utilicen como combustible el GLP.

CAPÍTULO VII. DOTACIÓN DE SERVICIOS

Art. 220. Dotación de agua potable

1. Toda vivienda deberá estar dotada del cabal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes con una dotación mínima de cien (100) litros por habitante y día.

2. Cuando existan red general en el vial o espacio libre al que haga frente la parcela será obligatoria la toma en aquella red. En todo edificio de nueva planta se dispondrá un contador por cada local además de los correspondientes a las viviendas. El recinto de medición o armario donde se alojen los contadores de agua se situará en lugar de fácil acceso desde la vía pública, como pueda ser la propia fachada de este último, el muro de cierre del solar o el vestíbulo del edificio.

No se permitirá la conexión de tomas a la red general de agua si no existen en la edificación depósitos o aljibes con capacidad mínima de 500 litros por

habitante, más 2.000 litros por cada local. En cualquier caso, se requerirán 15.000 litros de capacidad.

Los aljibes deberán disponer de paredes y suelo lisos que se limpien fácilmente y sean desinfectables, disponer de registro con cierre hermético, disponer de ventilación con malla antioedores y antiinsectos, disponer de la entrada y la salida del agua en extremos opuestos del aljibe para facilitar la renovación del agua.

Los edificios de nueva planta y los que sean ampliados o reformados en más de un 50% de la obra existente, deberán incorporar un contador general para toda la finca y sendos contadores individuales para cada vivienda o local.

Art. 221. Recogida de aguas pluviales

1. Los edificios de nueva planta destinados a una sola vivienda deberán incorporar un depósito o aljibe de una capacidad mínima de 15 m³ para la recogida y almacenamiento de las aguas de lluvia provenientes de las azoteas y tejados.

2. Los edificios de nueva planta destinados a viviendas plurifamiliares donde se destine parte de la parcela a zona verde deberán incorporar un depósito o aljibe de un volumen mínimo en m³ igual al de la superficie de parcela que se edifique, en metros cuadrados por 0,05.

En cualquier caso, el citado depósito o aljibe contará con una capacidad de 15 m³.

3. El depósito o aljibe a que hacen referencia los apartados anteriores no se tendrá en cuenta para el cómputo de la ocupación de la parcela, ni del volumen o superficie edificables. Asimismo, se podrá situar en las zonas de retranqueo.

Art. 222. Desguace de pluviales

1. Será obligatoria la conducción de las aguas pluviales procedentes de la cubierta del edificio al aljibe destinado a este fin.

2. En los casos en que no sea obligatoria la previsión de aljibe de recogida de aguas pluviales, según el artículo anterior, el desguace de las bajantes se hará en albellones que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger esta clase de aguas, en el caso de que exista red de pluviales.

3. En caso de no existir alcantarillado urbano destinado a recoger las aguas pluviales delante del inmueble de que se trate, se deberán conducir por debajo de la acera hasta la cuneta.

4. En ningún caso se podrán conectar las aguas pluviales a la red de alcantarillado municipal.

Art. 223. Saneamiento

Se atenderá a lo establecido en el artículo 6.c) del anexo del Decreto 145/1997, de la CAIB, o disposiciones que lo sustituyan o modifiquen. En ningún caso, las aguas residuales no podrán ser vertidas en pozos negros o balsas filtrantes. Será obligatorio el uso de estaciones depuradoras.

Las aguas residuales se conducirán a la red de alcantarillado sanitario mediante albellones, en cuyo extremo se ha de instalar algo de bloqueo, con sifón hidráulico.

El punto de conexión a la red pública de alcantarillado se deberá situar a una cota inferior a 90 cm, como máximo, contados desde la rasante de la acera.

Art. 224. Evacuación de humos, vahos, gases y aire acondicionado

1. En toda nueva construcción se prohíbe la salida libre de humos y la evacuación forzada de vahos y gases diferentes del aire por fachadas, patios comunes, balcones, ventanas y otros huecos de ventilación similares, aunque esta salida tenga carácter provisional.

2. Cualquier tubo o conducto de chimenea contará con aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que, del paso y salida de humos, se deriven molestias o perjuicios a terceros. Es preceptivo el uso de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando de una salida de humos, a su parecer, se puedan derivar molestias o perjuicios.

3. Las chimeneas o conductos de humos, vahos, gases deberán efectuar la descarga en la atmósfera de estos productos un metro (1 m) por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de local, recinto o habitación situados a ocho metros (8 m) de las medianeras o equidistantes de las mismas si su anchura es inferior.

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES TÉCNICAS

Art. 225. Cerramiento de parcelas y solares sin edificar

Tanto los solares como las parcelas de suelo urbano sin edificar se deberán mantener limpios y en estado decoroso. Se deberán cerrar mediante cerca de materiales de picapedrero con cerramiento adecuado en el portal de acceso. La

altura de la cerca en todo el contorno del solar o parcela no será inferior a dos metros (2,00 m) pudiendo ser totalmente de obra.

Art. 226. Construcción de aceras

1. La construcción de la acera contigua con la fachada de un inmueble con licencia de obra nueva, ampliación o reforma otorgada es obligación de la propiedad, siempre que existan o esté prevista su construcción. Esta obligación incluye no solamente la del pavimento en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado. Las características de la acera y del bordillo se deberán adaptar a lo que establece la ordenanza municipal correspondiente. Se deberá proceder al arranque y reposición del bordillo existente cuando se den las circunstancias establecidas en la citada ordenanza, habiéndose de cumplir los requisitos que se señalan en ella.

La anchura de las aceras será la que se determine en el Plano general.

En cuanto a las aceras de nueva construcción no reflejadas en los planos, el ancho mínimo a será de 1,5 metros.

2. Para la construcción de la acera será preceptiva la orden previa de la autoridad municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en ambos casos, que haya sido previamente señalada la rasante por los servicios técnicos municipales. Al otorgarse licencia de obra nueva, ampliación o reforma, se entenderá concedida también licencia para la construcción de la acera correspondiente.

3. No podrá extenderse la certificación municipal de terminación de obras de nueva planta, ampliación o reforma que autorice el uso del inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.

4. Exceptuando que se estipule lo contrario, la conservación y la reparación de las aceras será a cargo del Ayuntamiento.

Art. 227. Pasos para entrada de vehículos

1. Se dispondrá el mínimo número de entradas por solar.

2. El pavimento de la acera de los citados pasos de vehículos se realizará con baldosas o enlosados con resistencia suficiente para soportar el paso de vehículos, dando cumplimiento a la normativa de accesibilidad, prevista en el Decreto 20/2003 de 28 de febrero.

Art. 228. Reserva para recintos de contenedores en determinados edificios

1. En los edificios o locales que se destinen al uso comercial o de establecimientos públicos y dispongan de una superficie superior a quinientos metros cuadrados (500 m²) se deberá prever un recinto accesible desde la vía pública donde alojar los contenedores de residuos.

2. La superficie útil mínima de este recinto deberá ser de dos metros cuadrados (2 m²) por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie de local, con un mínimo de cinco metros cuadrados (5 m²).

CAPÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS FACHADAS

Art. 229. Fachadas

1. Se podrá proceder a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

2. La modificación de fachadas en plantas bajas requerirá su adecuación al conjunto del edificio, tanto por lo que respecta a diseño, como materiales y solución constructiva.

3. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, antenas, tomas o conducciones eléctricas y de telefonía podrá sobresalir del plan exterior de las fachadas ni perjudicar su estética. En cualquier caso, el tratamiento exterior deberá ser de forma que queden integrados positivamente en el resto de la fachada.

Art. 230. Marquesinas

Las marquesinas ornamentales de las instalaciones comerciales y las de entradas de edificios podrán contar con un vuelo máximo de 1,20 metros y no superior a un décimo de la anchura de la calle. Este vuelo deberá quedar a más de 30 cm del plano vertical que pasa por el límite exterior del bordillo de la acera.

Se situará siempre de forma que ninguno de sus puntos, ni de los elementos que puedan colgar de él, se encuentren en un lugar a menos de 2,50 metros de altura sobre la rasante de la acera.

Art. 231. Toldos

En las vías públicas en que no exista acera no se podrán colocar toldos en planta baja y hasta una altura de 4 metros sobre la rasante de la calle.

Los que se instalen en fachadas de planta baja donde haya acera, se debe-

rán instalar a una altura superior a dos metros cincuenta centímetros (2,5 m) sobre la rasante y podrán tener un vuelo máximo que en cualquier de sus posiciones no sea superior a una décima parte de la anchura de la calle, quedando un mínimo de treinta centímetros (30 cm) entre el límite máximo exterior del bordillo de la acera. La instalación de toldos en el resto de las plantas se considerará igualmente sujeto a licencia municipal, solicitada mediante escrito firmado por la propiedad o por el presidente de la comunidad de propietarios de la finca con indicación del acuerdo adoptado por la comunidad, donde se especifique la uniformidad del sistema de colocación, el color elegido y el dibujo. Estos toldos podrán sobresalir un máximo de veinte centímetros (20 cm) sobre los vuelos máximos permitidos en las ordenanzas de cada zona y en estas generales.

Art. 232. Anuncios y rótulos. Carteles publicitarios

1. Anuncios y rótulos: se prohíbe la instalación de anuncios y de rótulos, sean luminosos o no, en las fachadas de los edificios, exceptuándose únicamente:

a) Los locales comerciales donde se autorice su colocación entre dos metros cincuenta centímetros (2,5 m) y cuatro metros cincuenta centímetros (4,5 m) de altura sobre la rasante de la acera, o de la calle cuando esta acera no exista.

En las calles sin acera, el vuelo máximo permitido será de quince centímetros (15 cm) y en las calles con acera se permitirá un saliente máximo sobre la vía pública de un metro veinte centímetros (1,20 m), quedando el lado de máximo vuelo a una distancia mayor de treinta centímetros (30 cm) del plano vertical que pasa por el lado exterior del lado de la acera.

b) Los edificios en que esté prevista la colocación en la fachada, según el proyecto de construcción, y en que, bajo juicio de la corporación municipal, esta instalación no desmerezca la estética de la fachada.

En cualquier caso, la corporación municipal podrá prohibir la instalación de anuncios de rótulos, o retirar los que ya se encuentren instalados, que por su composición, forma o colores, se puedan confundir con señales de tráfico; o bien cuando por contenido, forma, color, situación, intensidad luminosa e intermitencia, se puedan derivar molestias, resultar inadecuados o atentar contra el decoro público.

Está absolutamente prohibida la publicidad comercial en suelo rústico y sólo se permitirán indicadores que, con suma discreción, apunten la dirección de las fincas o parajes en su senda o acceso o el nombre de las fincas y de las explotaciones ligadas al sector primario autorizadas.

En los tres casos, al solicitar la oportuna licencia municipal se adjuntará croquis a escala con indicación de la anchura de la acera y de la vía pública, las alturas, los vuelos máximos, el color y los materiales.

Art. 233. Farolas

Las instalaciones de farolas y otros elementos de iluminación de carácter particular que no formen parte del alumbrado público se regirán por las normas siguientes:

a) En vías con aceras. No se podrán colocar farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) sobre el pavimento de la acera. Por encima de esta altura se permitirá su instalación, siempre que no sobresalgan más de cuarenta centímetros (0,40 m) de la alineación de fachadas y su extremo más saliente diste, como mínimo, ochenta centímetros (0,80 m) de la vertical correspondiente al bordillo exterior encintado.

b) Vías sin aceras. Sólo se podrán autorizar por encima de los cuatro metros (4 m) de altura y siempre que no sobresalgan más de cuarenta centímetros (0,40 m) de la alineación de fachadas.

Art. 234. Vallas de protección

1. El frente del edificio o solar objeto de obras, de reforma, ampliación o de nueva construcción se deberá proteger de forma que se evite el peligro para los peatones y el deterioro de la vía pública.

2. Si las obras se realizan en planta baja o sótano y no afectan a la fachada, no será preceptiva la colocación de la valla; es suficiente que las oberturas de fachada estén dotadas de cierres sólidos o tapiados.

3. Si las obras que se realizan afectan a la fachada de la propiedad o las excavaciones contiguas a la vía pública o a su subsuelo y una altura inferior a tres metros por encima de la rasante del vial, se protegerán con una valla de dos metros (2 m) de altura como mínimo, realizada con materiales seguros y que garanticen una correcta conservación, como bloques de mortero de cemento, paneles prefabricados, etc.

4. El espacio máximo que se podrá ocupar con la valla será de dos metros cincuenta (2,50 m). Si existe acera, se dejará un paso de ochenta centímetros (80 cm) como mínimo, contados desde el exterior del encintado de la acera hasta la valla.

5. En caso de no existir acera o que sea de una anchura inferior a un metro cuarenta (1,40 m), se construirá una valla que deje una anchura de calzada superior a cuatro metros (4 m) hasta la realización del forjado de cubierta de la planta situado al nivel de la rasante de la acera o durante la realización de trabajos de reforma que afecten a la planta afectada. La anchura máxima del espacio ocu-

pado por la valla será de un metro ochenta (1,80 m). En este caso será obligatoria la instalación de luces de señalización de intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas. Durante la ejecución del resto de las obras de nueva planta o cuando las obras de reforma no afecten a la parte indicada, la valla será sustituida por una protección volada de la forma indicada en el apartado 9.

6. En casos excepcionales, por un tiempo limitado y con el informe favorable previo de los servicios técnicos municipales, se podrá autorizar una mayor ocupación de la vía pública que la admitida en los apartados 4 y 5.

7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional mientras dure la obra. Por ello, desde el momento que transcurra un mes sin comenzar las obras, o si se interrumpen durante un plazo igual, se deberá suprimir la valla y dejar libre la acera al tráfico público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.

8. La licencia para la colocación de vallas y de elementos de protección, con las limitaciones que se establecen en el artículo presente, se entenderá concedida al autorizarse la licencia de obras correspondiente.

9. Si las obras se realizan en plantas piso o cubiertas que afecten a la fachada del edificio, la protección deberá salir en voladizo a partir de tres metros (3 m) de altura sobre el punto más alto de la rasante de la acera con un vuelo que en ningún caso se encuentre a menos de cuatro metros (4 m) de altura de la rasante de la calzada. La citada protección se ejecutará con tablonos o elementos metálicos, de manera que resista el impacto de los materiales que puedan caerle encima, con pendiente hacia el interior del edificio y rematado con un zócalo vertical de cuarenta centímetros (40 cm) de altura, el cual se sujetará con una red consistente hasta el punto más alto donde se realicen las obras.

Art. 235. Apuntalamientos

Los apuntalamientos de edificios se efectuarán siempre dirigidos por técnico competente que vendrá obligado a comunicarlo al Ayuntamiento.

Art. 236. Ocupación de la vía pública

1. En la zona no ocupada por la valla permitida, el constructor de una obra dejará libre el paso de peatones y la calle sin materiales y escombros, después de verificada su carga y descarga, los cuales serán retirados inmediatamente de la vía pública.

2. Si determinadas operaciones de una obra pueden comportar peligro para los peatones o dificultar el tráfico, el constructor lo notificará al Ayuntamiento para que la autoridad municipal dé las órdenes oportunas.

3. Los materiales se guardarán y prepararán dentro de la obra y, cuando no fuera posible, se solicitará un permiso especial del Ayuntamiento o de los diferentes organismos competentes.

4. Una vez acabadas las obras se deberán reponer bordillos, acera y pavimento de calzado, dejándolo en las mismas condiciones iniciales.

Art. 237. Seguridad y balizamiento

1. Cualquier obra realizada en terrenos de dominio público se efectuará de manera que no se produzcan perjuicios a la circulación rodada, a los peatones o a los vecinos.

2. El contratista de la obra será responsable de señalarla y de controlarla, tanto de día como de noche, y aportará en número suficiente, a criterio del técnico municipal, los elementos necesarios como vallas, farolas rojas, señales de tráfico, etc.

Art. 238. Excavaciones bajo rasante

1. Cuando se proceda a la excavación de un solar bajo rasante de la calle, o espacio libre público o por debajo del plan de asentamiento de fundamentos de edificios vecinos y esta excavación se realice a menos de tres metros (3 m) de la calle o espacio libre público o medianería, será obligatorio construir el muro de contención perimetral por tramos de anchura inferior a cinco metros (5 m) antes de empezar la excavación de las tierras vecinas.

2. Cuando se solicitara efectuar muros anclados en el vial o espacio libre público, se deberán presentar planes detallados y memoria descriptiva para obtener la licencia correspondiente, la cual podrá ser denegada si así lo aconseja la existencia de servicios públicos en la calle.

Art. 239. Demoliciones

1. Para la realización de cualquier demolición será obligatoria la obtención previa de licencia.

2. Si las fincas vecinas no cuentan con un perfecto estado de solidez, se colocarán previamente apuntalamientos y estampidores para evitar desperfectos. Los gastos correrán a cargo del propietario de la casa que se haya de derribar.

3. No se permitirá lanzar escombros desde la parte alta, sino que se hará uso de tubos u otros aparatos. En todo caso se adoptarán precauciones, como el riego de los escombros con la finalidad de que el polvo no moleste en las zonas habitadas próximas.

4. Cuando la ruina o peligro sean inminentes, la dirección facultativa de las obras o los servicios técnicos municipales podrán ordenar el cierre del tráfico de las calles inmediatas y tomar las precauciones convenientes.

FICHAS DE SISTEMAS GENERALES Y ACTUACIONES AISLADAS

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:SISTEMA GENERAL VIARIO

Objeto: Autopista Central, tramo III

Sistema de ejecución: expropiación

Superficie del sistema general: 513.221 m2

Ejecución: primer cuatrienio

| CONCEPTO | COSTES | | ASIGNACIÓN | | |
|----------|----------|-------------|------------|--------------|----------------------|
| | MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| | | | | | Govern Illes Balears |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:SISTEMA GENERAL VIARIO

Objeto: Vial de Circunvalación Ronda Norte

Sistema de ejecución: expropiación

| | | | | | | |
|-------------------------|---------------------------------|-----------------|-------------------|------------|--------------|-----------------|
| | Superficie del sistema general: | | 53.620 | | | |
| | Ejecución: | | primer cuatrienio | | | |
| CONCEPTO | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | ASIGNACIÓN | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| Adquisición de terrenos | 53.620 m2 | 302.480 euros | | | | 302.480 euros |
| Cesión | 22.000 m2 | | | | | |
| Ejecución de: | | | | | | |
| Calzada | 26.467 m2 | 1.455.685 euros | | | | |
| arcén | 22.686 m2 | 1.247.730 euros | | | | |
| parterre | 26.467 m2 | 158.802 euros | | | | |
| Servicios | | 998.184 euros | | | | |
| TOTAL | | 3.860.401 euros | | | | 3.860.401 euros |
| TOTAL | 151.240 m2 | 4.162.881 euros | | | | 4.162.881 euros |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN: SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Objeto: Parque público de Santa Magdalena

Sistema de ejecución: expropiación

Superficie de la zona verde: 400.184 m2

Ejecución: primer y segundo cuatrienio 50%

| | | | | | | |
|-------------------------|--------------------|-----------------|---------|------------|---------------|---------------|
| CONCEPTO | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | ASIGNACIÓN | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| Adquisición de terrenos | 400.184 m2 | 1.000.460 euros | | | 500.460 euros | 500.000 euros |
| Adecuación | 400.184 m2 | 300.000 euros | | | 150.000 euros | 150.000 euros |
| TOTAL | | 1.300.460 euros | | | 650.000 euros | 650.000 euros |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN: SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Objeto: Resto del Serral de ses Monges

Sistema de ejecución: expropiación

Superficie de la zona: 5.202 m2

Ejecución: primer cuatrienio

| | | | | | | |
|-------------------------|--------------------|--------------|---------|------------|--------------|-------|
| CONCEPTO | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | ASIGNACIÓN | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| Adquisición de terrenos | 5.202 m2 | 39.015 euros | | | 39.015 euros | |
| TOTAL | | 39.015 euros | | | 39.015 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN AISLADA

Objeto: Zona verde nº 11. Manzana Ctra. de Alcudia

Sistema de ejecución: expropiación

Superficie de zona verde: 4.031 m2

Ejecución: primer cuatrienio

| | | | | | | |
|-------------------------|--------------------|---------------|---------|------------|---------------|-------|
| CONCEPTO | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | ASIGNACIÓN | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| Adquisición de terrenos | 4.031 m2 | 120.930 euros | | | 120.930 euros | |
| Edificaciones | 4.031 m2 | 180.000 euros | | | 180.000 euros | |

TOTAL 300.930 euros 300.930 euros

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:ACTUACIÓN AISLADA

Objeto: SC1. Ampliación de la manzana del Teatro Principal

Sistema de ejecución: expropiación

Superficie del equipamiento: 660 m2

Ejecución: primer y segundo cuatrienio 50%

| CONCEPTO | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | ASIGNACIÓN | | OTROS |
|-------------------------|--------------------|---------------|---------------|--------------|--|---------------|
| | | | | AYUNTAMIENTO | | |
| Adquisición de terrenos | 660 m2 | 158.400 euros | | 47.520 euros | | 110.880 euros |
| Edificaciones | 1.100 m2 | 264.000 euros | | 79.200 euros | | 184.800 euros |
| TOTAL | | 422.400 euros | 126.720 euros | | | 295.680 euros |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:ACTUACIÓN AISLADA

Objeto: Equipamientos Son Amonda, c/ del Bisbe Morro. SA 3, SC 9 i AD 10

Sistema de ejecución: expropiación

Superficie de la actuación: 2.640 m2

Superficie zona verde: 984 m2

Superficie total: 3.624 m2

Ejecución: primer cuatrienio

| CONCEPTO | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | ASIGNACIÓN | | OTROS |
|-------------------------|--------------------|---------------|---------|---------------|--|--------------|
| | | | | AYUNTAMIENTO | | |
| EXPROPIACIÓN | 2.149 m2 | 181.200 euros | | 90.600 euros | | 90.600 euros |
| EJECUCIÓN ZONA VERDE | 984 m2 | 24.600 euros | | 24.600 euros | | |
| TOTAL | | 205.800 euros | | 115.200 euros | | 90.600 euros |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:ACTUACIÓN AISLADA

Objeto: Adquisición del resto de terrenos de la antigua caserna militar

Sistema de ejecución: expropiación

Superficie de la actuación: 5.713 m2

Ejecución: primer cuatrienio

| CONCEPTO | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | ASIGNACIÓN | | OTROS |
|-------------------------|--------------------|---------------|---------|---------------|--|-------|
| | | | | AYUNTAMIENTO | | |
| Adquisición de terrenos | 5.713 m2 | 150.000 euros | | 150.000 euros | | |
| TOTAL | | 150.000 euros | | 150.000 euros | | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:ACTUACIÓN AISLADA: equipamiento y zona verde plaza del Bestiar

Objeto:EQUIPAMIENTOS AS 8, SA 6, SC 9 i AD 11

Sistema de ejecución: expropiación

Superficie zona verde: 1.140 m2

Superficie equipamiento: 2.138 m2

Ejecución: primer cuatrienio

| CONCEPTO | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | ASIGNACIÓN | AYUNTAMIENTO | OTROS |
|-------------------------|--------------------|---------------|---------|------------|---------------|---------------|
| Adquisición de terrenos | | | | | | |
| Zona verde | 1.140 m2 | 57.000 euros | | | 57.000 euros | |
| Equipamiento | 2.138 m2 | 513.120 euros | | | 256.560 euros | 256.560 euros |
| TOTAL | | 570.120 euros | | | 313.560 euros | 256.560 euros |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:ACTUACIÓN AISLADA

Objeto: Equipamiento calle de Sa Calobra

Sistema de ejecución: expropiación

Superficie equipamiento: 3.685 m2

Ejecución: primer cuatrienio

| CONCEPTO | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | ASIGNACIÓN | AYUNTAMIENTO | OTROS |
|--------------|--------------------|---------------|---------|------------|--------------|--------------|
| Expropiación | 3.685 m2 | 184.250 euros | | | 92.125 euros | 92.125 euros |
| TOTAL | | 184.250 euros | | | 92.125 euros | 92.125 euros |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:ACTUACIÓN AISLADA

Objeto: Peatonización del Camino viejo de Pollença

Superficie paseo peatonal: 6.205 m2

Ejecución: primer cuatrienio

Observación: parte afectación de los qånats, catalogado A-III-1

| CONCEPTO | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | ASIGNACIÓN | AYUNTAMIENTO | OTROS |
|--------------|--------------------|---------------|---------|------------|---------------|---------------|
| EXPROPIACIÓN | 5.393 m2 | 26.965 euros | | | 26.965 euros | 186.150 euros |
| EJECUCIÓN | 6.205 m2 | 372.300 euros | | | 186.150 euros | |
| TOTAL | | 399.265 euros | | | 213.115 euros | 186.150 euros |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:ACTUACIÓN AISLADA

Objeto: Zona verde de la plaza de Toros nº 24

Sistema de ejecución: expropiación

Superficie de la zona verde: 2.249 m2

Ejecución: primer cuatrienio

| CONCEPTO | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | ASIGNACIÓN | AYUNTAMIENTO | OTROS |
|-------------------------|--------------------|---------------|---------|------------|---------------|-------|
| Adquisición de terrenos | 2.249 m2 | 112.450 euros | | | 112.450 euros | |
| Ejecución | 2.249 m2 | 56.225 euros | | | 56.225 euros | |
| TOTAL | | 168.675 euros | | | 168.675 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:ACTUACIÓN AISLADA

Objeto: Zona verde núm. 39. Calle de Caimari – Vía de Ronda
 Sistema de ejecución: expropiación
 Superficie zona verde: 3.654 m2
 Ejecución: primer cuatrienio

| CONCEPTO | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | ASIGNACIÓN | AYUNTAMIENTO | OTROS |
|--------------|--------------------|---------------|---------|------------|---------------|-------|
| Expropiación | 3.654 m2 | 18.270 euros | | | | |
| Ejecución | 3.654 m2 | 91.250 euros | | | | |
| TOTAL | | 109.520 euros | | | 109.520 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:ACTUACIÓN AISLADA

Objeto: Zona verde nº 40. Son Amonda
 Sistema de ejecución: expropiación
 Superficie zona verde: 1 3.233 m2
 Ejecución: segundo cuatrienio

| CONCEPTO | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | ASIGNACIÓN | AYUNTAMIENTO | OTROS |
|--------------|--------------------|---------------|---------|------------|---------------|-------|
| Expropiación | 13.233 m2 | 66.150 euros | | | 66.150 euros | |
| Ejecución | 13.233 m2 | 330.825 euros | | | 330.825 euros | |
| TOTAL | | 396.975 euros | | | 396.975 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:ACTUACIÓN AISLADA

Objeto: Zona verde nº 51. Es Cós
 Sistema de ejecución: expropiación
 Superficie zona verde: 11.610 m2
 Ejecución: segundo cuatrienio

| CONCEPTO | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | ASIGNACIÓN | AYUNTAMIENTO | OTROS |
|--------------|--------------------|---------------|---------|------------|---------------|-------|
| Expropiación | 11.610 m2 | 58.050 euros | | | 58.050 euros | |
| Ejecución | 11.610 m2 | 290.250 euros | | | 290.250 euros | |
| TOTAL | | 348.300 euros | | | 348.300 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:ACTUACIÓN AISLADA

Objeto: Zona verde núm. 52. Calle de Escorca – Son Amonda
 Sistema de ejecución: expropiación
 Superficie zona verde: 6.009 m2
 Ejecución: segundo cuatrienio

| CONCEPTO | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | ASIGNACIÓN | AYUNTAMIENTO | OTROS |
|--------------|--------------------|---------------|---------|------------|---------------|-------|
| Expropiación | 6.009 m2 | 30.045 euros | | | 30.045 euros | |
| Ejecución | 6.009 m2 | 150.225 euros | | | 150.225 euros | |
| TOTAL | | 180.270 euros | | | 180.270 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:ACTUACIÓN AISLADA

Objeto: Zona verde núm. 58. Calle de Menorca – Mostassaf

Sistema de ejecución: expropiación

Superficie zona verde: 140 m2

Ejecución: segundo cuatrienio

| CONCEPTO | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | ASIGNACIÓN | | |
|--------------|--------------------|-------------|------------|--------------|-------|
| | | | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| Expropiación | 140 m2 | 2.800 euros | | 2.800 euros | |
| Ejecución | 140 m2 | 3.500 euros | | 3.500 euros | |
| TOTAL | | 6.300 euros | | 6.300 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Objeto: Zona verde nº 61. Jardín Monges Tancades

Sistema de ejecución: Convenio de colaboración con el titular que mantendrá el dominio privado y que afectaría la superficie de zona verde al uso público.

Superficie zona verde: 5.494 m2

Ejecución: segundo cuatrienio

La intervención para adecuar el espacio a uso público tendrá que contar con la autorización previa de la Comisión de Patrimonio de la CIOTUPH.

| CONCEPTO | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | ASIGNACIÓN | | |
|-----------|--------------------|---------------|------------|---------------|---------------|
| | | | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| Ejecución | 5.494 m2 | 329.640 euros | | 164.820 euros | 164.820 euros |
| TOTAL | | 329.640 euros | | 164.820 euros | 164.820 euros |

LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN: UNIDAD DE ACTUACIÓN 1

Situación: calles Jaume III – Llubí – límite suelo urbano – Benahabet

Objetivo: cesión y ejecución de viales y zona verde

Sistema de ejecución: compensación

Superficie de la UA: 20.573 m2

Superficie de la zona verde: 2.202 m2

Superficie de viales: 7.373 m2

Ejecución: primer cuatrienio

Normativa: ensanche

Superficie solar 11.087 m2

Aprovechamiento lucrativo: 23.002 m2 edificables

Coeficiente aprovechamiento bruto: 1,12

| CONCEPTO | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | ASIGNACIÓN | | |
|---------------------------|--------------------|------------------|------------------|-----------------|-------|
| | | | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| VIALES (PAVIMENTACIÓN) | 7.373 m2 | 132.714,00 euros | 119.442,60 euros | 13.271,40 euros | |
| SERVICIOS | 7.373 m2 | 162.206,00 euros | 145.985,40 euros | 16.220,60 euros | |
| ZONA VERDE | 2.202 m2 | 35.232,00 euros | 31.708,80 euros | 3.523,20 euros | |
| TOTAL | | 330.152,00 euros | 297.136,80 euros | 33.015,20 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:

UNIDAD DE ACTUACIÓN 2

| | |
|-------------------------------------|--|
| Situación: | avenida dels Reis Catòlics – Judà de Mosconi – Llubí – Benahabet |
| Objetivo: | cesión y ejecución de viales y zona verde |
| Sistema de ejecución: | compensación |
| Superficie de la UA: | 11.279 m2 |
| Superficie de la zona verde: | 2.100 m2 |
| Superficie de viales: | 4.300 m2 |
| Ejecución: | primer cuatrienio |
| Normativa: | ensanche |
| Superficie solar: | 4.621 m2 |
| Aprovechamiento lucrativo: | 6.261 m2 edificables |
| Coefficiente aprovechamiento bruto: | 0,55 |

| | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | ASIGNACIÓN | | |
|---------------------------|--------------------|------------------|------------------|-----------------|-------|
| | | | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| VIALES (PAVIMENTACIÓN) | 4.300 m2 | 77.400,00 euros | 69.660,00 euros | 7.740,00 euros | |
| SERVICIOS | 4.300 m2 | 189.200,00 euros | 170.280,00 euros | 18.920,00 euros | |
| ZONA VERDE | 2.100 m2 | 33.600,00 euros | 30.240,00 euros | 3.360,00 euros | |
| TOTAL | | 300.200,00 euros | 270.180,00 euros | 30.020,00 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN: UNIDAD DE ACTUACIÓN 3

| | |
|-------------------------------------|---|
| Situación: | avenida de Alcudia – plaza de la Mediterrània – calles Pollença – Pere Terrencs |
| Objetivo: | cesión y ejecución de viales y zona verde |
| Sistema de ejecución: | compensación |
| Superficie de la UA: | 12.360 m2 |
| Superficie de la zona verde: | 160 m2 |
| Superficie de viales: | 3.449 m2 |
| Ejecución: | primer cuatrienio |
| Normativa: | plurifamiliar |
| Superficie solar: | 8.638 m2 |
| Aprovechamiento lucrativo: | 17.276 m2 edificables |
| Coefficiente aprovechamiento bruto: | 1,36 |

| | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | ASIGNACIÓN | | |
|---------------------------|--------------------|------------------|------------------|-----------------|-------|
| | | | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| VIALES (PAVIMENTACIÓN) | 3.449 m2 | 62.082,00 euros | 55.873,80 euros | 6.208,20 euros | |
| SERVICIOS | 3.449 m2 | 151.756,00 euros | 136.580,40 euros | 15.175,60 euros | |
| ZONA VERDE | 160 m2 | 2.560,00 euros | 2.304,00 euros | 256,00 euros | |
| TOTAL | | 216.398,00 euros | 194.758,20 euros | 21.639,80 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN: UNIDAD DE ACTUACIÓN 4

| | |
|------------|---|
| Situación: | avenida de Alcudia – Pere Terrencs – calle de Pollença – Gaspar Oms |
|------------|---|

| | |
|-------------------------------------|---|
| Objetivo: | cesión y ejecución de viales y zona verde |
| Sistema de ejecución: | compensación |
| Superficie de la UA: | 10.782 m2 |
| Superficie de viales: | 3.553 m2 |
| Zona verde: | 1.050 m2 |
| Ejecución: | primer cuatrienio |
| Normativa: | ensanche |
| Superficie solar: | 6.017 m2 |
| Aprovechamiento lucrativo: | 15.041 m2 edificables |
| Coefficiente aprovechamiento bruto: | 1,39 |

| | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | ASIGNACIÓN | | |
|---------------------------|--------------------|------------------|------------------|-----------------|-------|
| | | | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| VIALES (PAVIMENTACIÓN) | 3.553 m2 | 63.954,00 euros | 57.558,60 euros | 6.395,40 euros | |
| SERVICIOS | 3.553 m2 | 156.332,00 euros | 140.698,80 euros | 15.633,20 euros | |
| ZONA VERDE | 1.050 m2 | 22.688,00 euros | 20.419,20 euros | 2.268,80 euros | |
| TOTAL | | 242.974,00 euros | 218.676,60 euros | 24.297,40 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

| | |
|-------------------------------------|---|
| TIPO DE ACTUACIÓN: | UNIDAD DE ACTUACIÓN 5 |
| Situación: | calle de Can Català – Ramon Desbrull – Joan Daurer – Pius X |
| Objetivo: | cesión y ejecución de viales y zona verde |
| Sistema de ejecución: | compensación |
| Superficie de la UA: | 18.522 m2 |
| Superficie de la zona verde: | 1.260 m2 |
| Superficie de viales: | 5.935 m2 |
| Ejecución: | primer cuatrienio |
| Normativa: | unificada aparejada |
| Superficie solar | 11.327 m2 |
| Aprovechamiento lucrativo: | 8.495 m2 edificables |
| Coefficiente aprovechamiento bruto: | 0,458 |

| | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | ASIGNACIÓN | | |
|---------------------------|--------------------|------------------|------------------|-----------------|-------|
| | | | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| VIALES (PAVIMENTACIÓN) | 5.935 m2 | 97.404,00 euros | 87.663,60 euros | 9.740,40 euros | |
| SERVICIOS | 5.635 m2 | 261.140,00 euros | 235.026,00 euros | 26.114,00 euros | |
| ZONA VERDE | 1.260 m2 | 20.160,00 euros | 18.144,00 euros | 2.016,00 euros | |
| TOTAL | | 378.704,00 euros | 340.833,60 euros | 37.870,40 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

| | |
|-----------------------|---|
| TIPO DE ACTUACIÓN: | UNIDAD DE ACTUACIÓN 6 |
| Situación: | calles Josep Maria Sert – De les Marjades – Escorca – Sorolla |
| Objetivo: | cesión y ejecución de viales |
| Sistema de ejecución: | compensación |
| Superficie de la UA: | 7.839 m2 |
| Superficie de viales: | 2.447 m2 |
| Ejecución: | primer cuatrienio |

| | | | | | |
|---------------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------|-------|
| | Normativa: | | ensanche | | |
| | Superficie solar | | 5.420 m2 | | |
| | Aprovechamiento lucrativo: | | 11.953 m2 edificables | | |
| | Coficiente aprovechamiento bruto: | | 1,52 | | |
| | COSTES | | ASIGNACIÓN | | |
| | MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| VIALES (PAVIMENTACIÓN) | 2.447 m2 | 44.046,00 euros | 39.641,40 euros | 4.404,60 euros | |
| SERVICIOS | 2.447 m2 | 107.668,00 euros | 96.901,20 euros | 10.766,80 euros | |
| TOTAL | | 151.714,00 euros | 136.542,60 euros | 15.171,40 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:

UNIDAD DE ACTUACIÓN 7

Situación:

ronda norte – plaza de la Mediterrània – calle de Pollença

Objetivo:

cesión y ejecución de viales

Sistema de ejecución:

compensación

Superficie de la UA:

18.318 m2

Superficie de viales:

Vial:

Ronda norte:

1.972 m2

1.579 m2

Equipamientos:

E1, SC 16, DC 17, Ad 8: superficie total: 8.160 + 1.006

Ejecución:

primer cuatrienio

Normativa:

plurifamiliar

Superficie solar

5.311 m2

Aprovechamiento lucrativo:

10.622 m2 edificables

Coficiente aprovechamiento bruto:

0,58

| | | | | | |
|---------------------------|----------|------------------|-----------------|----------------|------------------|
| | COSTES | | ASIGNACIÓN | | |
| | MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| RONDA | 1.972 m2 | 122.264,00 euros | | | 122.264,00 euros |
| VIALES (PAVIMENTACIÓN) | 1.579 m2 | 28.422,00 euros | 25.580,00 euros | 2.842,00 euros | |
| SERVICIOS | 1.579 m2 | 69.476,00 euros | 62.528,00 euros | 6.948,00 euros | |
| TOTAL | | 220.162,00 euros | 88.108,00 euros | 9.790,00 euros | 122.264,00 euros |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:

UNIDAD DE ACTUACIÓN 8

Situación:

avenida del Raiguer – Canonge Sebastià Garcias P. – Enmet Abraham – Mandrava

Objetivo:

cesión y ejecución de viales

Sistema de ejecución:

compensación

Superficie de la UA:

4.866 m2

Superficie de viales:

1.710 m2

Ejecución:

primer cuatrienio

Normativa:

ensanche

Superficie solar

3.266 m2

Aprovechamiento lucrativo:

6.440 m2 edificables

Coficiente aprovechamiento bruto:

1,32

| | | | | | |
|---------------------------|----------|-----------------|-----------------|----------------|-------|
| | COSTES | | ASIGNACIÓN | | |
| | MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| VIALES (PAVIMENTACIÓN) | 1.710 m2 | 30.780,00 euros | 27.702,00 euros | 3.078,00 euros | |

| | | | | |
|-----------|----------|------------------|-----------------|-----------------|
| SERVICIOS | 1.710 m2 | 75.240,00 euros | 67.716,00 euros | 7.524,00 euros |
| TOTAL | | 106.020,00 euros | 95.418,00 euros | 10.602,00 euros |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:

UNIDAD DE ACTUACIÓN 9

Situación:

avenida del Raiguer – calle de Lloseta – Miquel dels Sants Oliver

Objetivo:

cesión y ejecución de viales

Sistema de ejecución:

compensación

Superficie de la UA:

4.753 m2

Superficie de viales:

979 m2

Ejecución:

primer cuatrienio

Normativa:

ensanche

Superficie solar

3.755 m2

Aprovechamiento lucrativo:

6.849 m2 edificables

Coeficiente aprovechamiento bruto:

1,44

| | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | ASIGNACIÓN | | |
|---------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|----------------|-------|
| | | | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| VIALES (PAVIMENTACIÓN) | 979 m2 | 17.622,00 euros | 15.859,80 euros | 1.762,20 euros | |
| SERVICIOS | 979 m2 | 43.076,00 euros | 38.768,40 euros | 4.307,60 euros | |
| TOTAL | | 60.698,00 euros | 54.628,20 euros | 6.069,80 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:

UNIDAD DE ACTUACIÓN 10

Situación:

avenida del Pla – calle de Baltasar Tortella – General Luque – Quarter

Objetivo:

cesión y ejecución de viales

Sistema de ejecución:

compensación

Superficie de la UA:

8.127 m2

Superficie de viales:

4.090 m2

Ejecución:

primer cuatrienio

Normativa:

ensanche

Superficie solar

4.060 m2

Aprovechamiento lucrativo:

8.043 m2 edificables

Coeficiente aprovechamiento bruto:

0,99

| | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | ASIGNACIÓN | | |
|---------------------------|--------------------|------------------|------------------|-----------------|-------|
| | | | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| VIALES (PAVIMENTACIÓN) | 4.090 m2 | 73.620,00 euros | 66.258,00 euros | 7.362,00 euros | |
| SERVICIOS | 4.090 m2 | 179.960,00 euros | 161.964,00 euros | 17.996,00 euros | |
| TOTAL | | 253.580,00 euros | 228.222,00 euros | 25.358,00 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN: UNIDAD DE ACTUACIÓN 11

Visto que, por iniciativa de los Servicios Ferroviarios de Mallorca se está ejecutando la apertura y dotación de servicios del vial continuación de l'Av. del Tren, cuyos terrenos destinados a viales fueron cedidos a favor del ayuntamiento mediante escritura pública de fecha 2 de abril de 1979, resulta procedente la eliminación de la unidad de actuación nº 11, toda vez que se ha cumplido sus objetivos.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN: UNIDAD DE ACTUACIÓN 12

| | |
|-------------------------------------|---|
| Situación: | c/ de Balmes – de Muro - Formentera – Reis Catòlics |
| Objetivo: | cesión y ejecución de viales |
| Sistema de ejecución: | compensación |
| Superficie de la UA: | 8.346 m2 |
| Superficie de viales: | 2.620 m2 |
| Ejecución: | primer cuatrienio |
| Normativa: | ensanche |
| Superficie solar | 5.621 m2 |
| Aprovechamiento lucrativo: | 8.498 m2 edificables |
| Coefficiente aprovechamiento bruto: | 1,02 |

| | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | ASIGNACIÓN | | |
|---------------------------|--------------------|------------------|------------------|-----------------|-------|
| | | | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| VIALES (PAVIMENTACIÓN) | 2.620 m2 | 47.160,00 euros | 42.444,00 euros | 4.716,00 euros | |
| SERVICIOS | 2.620 m2 | 115.280,00 euros | 103.752,00 euros | 11.528,00 euros | |
| TOTAL | | 162.440,00 euros | 146.196,00 euros | 16.244,00 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN: UNIDAD DE ACTUACIÓN 13

| | |
|-------------------------------------|--|
| Situación: | calles Formentera – Balmes – Eivissa – Mostassaf |
| Objetivo: | cesión y ejecución de viales |
| Sistema de ejecución: | compensación |
| Superficie de la UA: | 5.877 m2 |
| Superficie de viales: | 2.602 m2 |
| Ejecución: | primer cuatrienio |
| Normativa: | ensanche |
| Superficie solar | 3.320 m2 |
| Aprovechamiento lucrativo: | 5.158 m2 edificables |
| Coefficiente aprovechamiento bruto: | 0,88 |

| | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | ASIGNACIÓN | | |
|---------------------------|--------------------|------------------|------------------|-----------------|-------|
| | | | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| VIALES (PAVIMENTACIÓN) | 2.602 m2 | 46.836,00 euros | 42.152,40 euros | 4.683,60 euros | |
| SERVICIOS | 2.602 m2 | 114.488,00 euros | 103.039,20 euros | 11.448,80 euros | |
| TOTAL | | 161.324,00 euros | 145.191,60 euros | 16.132,40 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN: UNIDAD DE ACTUACIÓN 14

| | |
|-----------------------|---|
| Situación: | calles Eivissa – Balmes – Mostassaf – Cabrera |
| Objetivo: | cesión y ejecución de viales |
| Sistema de ejecución: | compensación |
| Superficie de la UA: | 5.740 m2 |
| Superficie de viales: | 1.911 m2 |
| Ejecución: | primer cuatrienio |
| Normativa: | industrial 51 (alineación vial) |

| | | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------------|-----------------|-------|
| | Superficie solar: | | 3.781 m2 | | |
| | Aprovechamiento lucrativo: | | 8.318,2 m2 edificables | | |
| | Coefficiente aprovechamiento bruto: | | 1,44 | | |
| | COSTES | | ASIGNACIÓN | | |
| | MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| VIALES (PAVIMENTACIÓN) | 1.911 m2 | 34.398,00 euros | 30.958,20 euros | 3.439,80 euros | |
| SERVICIOS | 1.911 m2 | 84.084,00 euros | 75.675,60 euros | 8.408,40 euros | |
| TOTAL | | 118.482,00 euros | 106.633,80 euros | 11.848,20 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

| | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| TIPO DE ACTUACIÓN: | UNIDAD DE ACTUACIÓN 15 |
| Situación: | calles Jaume II – Rei Sanç – Eivissa |
| Objetivo: | cesión y ejecución de viales |
| Sistema de ejecución: | compensación |
| Superficie de la UA: | 18.956 m2 |
| Superficie de la zona verde: | 1.827 m2 |
| Superficie de viales: | 7.201 m2 |
| Ejecución: | primer cuatrienio |
| Normativa: | ensanche |
| Superficie solar | 7.819 m2 |
| Aprovechamiento lucrativo: | 17.451 m2 edificables |
| Coefficiente aprovechamiento bruto: | 0,95 |

Observaciones: el Ayuntamiento permutará el 10% del aprovechamiento correspondiente por la parcela calificada como equipamiento deportivo ES-6 de 2.450 m2 de superficie.

| | | | | | |
|---------------------------|----------|------------------|------------------|-----------------|-------|
| | COSTES | | ASIGNACIÓN | | |
| | MEDICIÓN | PRESUPUESTO | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| VIALES (PAVIMENTACIÓN) | 7.201 m2 | 129.618,00 euros | 116.656,20 euros | 12.961,80 euros | |
| SERVICIOS | 7.201 m2 | 316.844,00 euros | 285.159,60 euros | 31.684,40 euros | |
| ZONA VERDE | 1.827 m2 | 29.232,00 euros | 26.308,80 euros | 2.923,20 euros | |
| TOTAL | | 475.694,00 euros | 428.124,60 euros | 47.569,40 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

| | |
|-------------------------------------|--|
| TIPO DE ACTUACIÓN: | UNIDAD DE ACTUACIÓN 16 |
| Situación: | calles Mandrava – Emet Abraham |
| Objetivo: | ejecución de viales y construcción de vivienda protegida |
| Sistema de ejecución: | compensación |
| Superficie de la UA: | 5.668 m2 |
| Superficie de la zona verde | |
| Superficie de viales: | 1.656 m2 |
| Ejecución: | primer cuatrienio |
| Normativa: | ensanche (IBAVI) |
| Superficie solar: | 3.904 m2 |
| Aprovechamiento lucrativo: | 7.449 m2 edificables |
| Coefficiente aprovechamiento bruto: | 1,31 |

| | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | ASIGNACIÓN | | |
|---------------------------|--------------------|------------------|-----------------|-----------------|-------|
| | | | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| VIALES (PAVIMENTACIÓN) | 1.656 m2 | 29.808,00 euros | 26.827,20 euros | 2.980,80 euros | |
| SERVICIOS | 1.656 m2 | 72.864,00 euros | 65.577,60 euros | 7.286,40 euros | |
| TOTAL | | 102.672,00 euros | 92.404,80 euros | 10.267,20 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:

UNIDAD DE ACTUACIÓN 17

Situación:

calles Escorca – Martí Metge – Av. de Lluc.

Objetivo:

cesión y ejecución de viales y zona verde

Sistema de ejecución:

compensación

Superficie de la UA:

2.965 m2

Superficie de la zona verde núm. 57:

210 m2

Superficie de viales:

515 m2

Ejecución:

primer cuatrienio

Normativa:

industrial 51 (TU)

Superficie solar

2.277 m2

Aprovechamiento lucrativo:

5.009,4 m2 edificables

Coeficiente aprovechamiento bruto:

1,68

| | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | ASIGNACIÓN | | |
|---------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|----------------|-------|
| | | | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| VIALES (PAVIMENTACIÓN) | 515 m2 | 9.270,00 euros | 8.343,00 euros | 927,00 euros | |
| SERVICIOS | 515 m2 | 22.660,00 euros | 20.394,00 euros | 2.266,00 euros | |
| ZONA VERDE | 210 m2 | 3.632,00 euros | 3.268,80 euros | 363,20 euros | |
| TOTAL | | 35.562,00 euros | 32.005,80 euros | 3.556,20 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN:

UNIDAD DE ACTUACIÓN 18

Situación:

manzana interior Av. Alcudia – Miquel Servet – Miquel Bissellach

Objetivo:

cesión y ejecución de viales y zona verde

Sistema de ejecución:

compensación

Superficie de la UA:

5.325 m2

Superficie de la zona verde:

3.549 m2

Superficie de viales:

Ejecución:

primer cuatrienio

Normativa:

ensanche

Superficie solar:

1.776 m2

Aprovechamiento lucrativo:

4.384 m2 edificables

Coeficiente aprovechamiento bruto:

0,82

| | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | ASIGNACIÓN | | |
|------------|--------------------|-----------------|-----------------|----------------|-------|
| | | | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| SERVICIOS | 820 m2 | 36.080,00 euros | 32.472,00 euros | 3.608,00 euros | |
| ZONA VERDE | 3.549 m2 | 56.784,00 euros | 51.105,60 euros | 5.678,40 euros | |
| TOTAL | | 92.864,00 euros | 83.577,00 euros | 9.286,4 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

| | |
|-------------------------------------|---|
| TIPO DE ACTUACIÓN: | UNIDAD DE ACTUACIÓN 19 |
| Situación: | calles Muro – Formentera – Av. Reis Catòlics – Camí Vell d'Alcúdia |
| Objetivo: | cesión y ejecución de viales y zona verde; cesión suelo Sistema General nº 20 |
| Sistema de ejecución: | compensación |
| Superficie de la UA: | 8.391 m2 |
| Superficie de la zona verde: | 1.555 m2 |
| Superficie de viales: | 1.751 m2 |
| Sistema General urbano nº 20: | 1.947 m2 |
| Ejecución: | primer cuatrienio |
| Normativa: | ensanche |
| Superficie solar: | 2.851 m2 |
| Aprovechamiento lucrativo: | 5.588 m2 edificables |
| Coefficiente aprovechamiento bruto: | 0,66 |

| | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | ASIGNACIÓN | | |
|---------------------------|--------------------|------------------|------------------|-----------------|-------|
| | | | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| VIALES (PAVIMENTACIÓN) | 1.751 m2 | 31.518,00 euros | 28.366,20 euros | 3.151,80 euros | |
| SERVICIOS | 1.751 m2 | 77.044,00 euros | 69.339,60 euros | 7.704,40 euros | |
| ZONA VERDE | 1.555 m2 | 24.880,00 euros | 22.392,00 euros | 2.488,00 euros | |
| TOTAL | | 133.442,00 euros | 120.097,80 euros | 13.344,20 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

| | |
|-------------------------------------|--|
| TIPO DE ACTUACIÓN: | UNIDAD DE ACTUACIÓN 20 |
| Situación: | Av. del General Luque – calles Binissalem – puig de Massanella |
| Objetivo: | cesión y ejecución de viales y zona verde |
| Sistema de ejecución: | compensación |
| Superficie de la UA: | 4.138 m2 |
| Superficie zona verde: | 1.826 m2 |
| Superficie de viales: | 658 m2 (aceras y retranqueos) |
| Ejecución: | primer cuatrienio |
| Normativa: | ensanche |
| Superficie solar | 3.482 m2 |
| Aprovechamiento lucrativo: | 2.448 m2 edificables |
| Coefficiente aprovechamiento bruto: | 0,59 |

| | COSTES MEDICIÓN | PRESUPUESTO | ASIGNACIÓN | | |
|---------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|----------------|-------|
| | | | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| VIALES (PAVIMENTACIÓN) | 658 m2 | 11.844,00 euros | 10.659,60 euros | 1.184,40 euros | |
| SERVICIOS | 658 m2 | 28.952,00 euros | 26.056,80 euros | 2.895,20 euros | |
| ZONA VERDE | 1.826 m2 | 29.216,00 euros | 26.294,40 euros | 2.921,60 euros | |
| TOTAL | | 70.012,00 euros | 63.010,80 euros | 7.001,20 euros | |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

| | |
|-----------------------|--|
| TIPO DE ACTUACIÓN: | UNIDAD DE ACTUACIÓN 21 |
| Situación: | Yanko |
| Objetivo: | formalización de cesiones y ejecución zona verde |
| Sistema de ejecución: | compensación |

| | | | | | |
|--|-------------|-----------------|----------------------|----------------|-------|
| Superficie de la UA: | | | 45.054 m2 | | |
| Superficie zona verde: | | | 4.580 m2 | | |
| Superficie de viales y infraestructuras: | | | 6.821 m2 | | |
| Equipamiento E: | | | 13.928 m2 | | |
| Ejecución: | | | primer cuatrienio | | |
| Normativa: | | | industrial | | |
| Superficie solar | | | 19.725 m2 | | |
| Aprovechamiento lucrativo: | | | 29.88 m2 edificables | | |
| Coefficiente aprovechamiento bruto: | | | | 0,656 | |
| COSTES | | | | ASIGNACIÓN | |
| MEDICIÓN | PRESUPUESTO | | PRIVADA | AYUNTAMIENTO | OTROS |
| VIALES (PAVIMENTACIÓN) | | | EJECUTADOS | | |
| ZONA VERDE | 4.580 m2 | 73.280,00 euros | 65.952,00 euros | 7.328,00 euros | |
| TOTAL | | 73.280,00 euros | 65.952,00 euros | 7.328,00 euros | |

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTOR 1 AGREGADO

| | | | | | | | | |
|---|------------|-------------------------|--|---|------------|--------------|--------------|---------------------|
| 1. Identificación | | Polígono industrial | | SECTOR 1 | | | | |
| DENOMINACIÓN: | | | | | | | | |
| SITUACIÓN: | | Ctra. 713 Palma-Alcúdia | | | | | | |
| 2. Sistemas locales | | | | 3. Sistemas generales | | | | |
| Espacios libres: | | 36.967 m2 | | 0 m2 | | | | |
| Viales y infraestructuras: | | 91.266 m2 | | 0 m2 | | | | |
| Equipamientos: | | 58.646 m2 | | | | | | |
| TOTAL | | 186.879 m2 | TOTAL | 0 m2 | | | | |
| 4. Superficies | | | | | | | | |
| Suelo no lucrativo | 186.879 m2 | | | | | | | |
| Suelo lucrativo | 218.779 m2 | | | | | | | |
| TOTAL | 369.679 m2 | | | | | | | |
| 5. Ordenación USOS | | ALTURA MÁXIMA | SUPERFICIE SUELO | EDIFICABILIDAD | C. ZONA | C. SECTOR | C. HOMOG. | APROV. LUCRATIVO |
| Industrial | PB + 2 | 162.683 m2 | 244.024 m2 | 0,80 | 0,6 | 0,48 | 117.131 | |
| recreativos, culturales, espectáculos y ocio | PB + 2 | 56.096 m2 | 84.144 m2 | 0,85 | 0,6 | 0,51 | 42.913,44 | |
| TOTAL | | | | | | | 160.044 | |
| 6. Aprovechamiento medio del sector | | | | 7. Gestión, programación y planeamiento | | | | |
| Am = 0,432 | | | PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: Plan parcial | | | | | |
| | | | | SISTEMAS DE ACTUACIÓN: cooperación | | | | |
| | | | | PLAN DE ETAPAS: 1 cuatrienio | | | | |

8. Observaciones a la ficha del sector 1 modificación puntual núm. 29

- 1.- La franja de suelo proveniente de la zona de afección de la autopista Palma-Alcudia, que no ha sido objeto de expropiación y limita entre la autopista y el polígono industrial, delimitado como sector 1, se incorpora, en su totalidad al sector 1, en clasificación de suelo urbanizable.
- 2.- Anchura mínima de calle: 15/20 m
- 3.- En el diseño y las ordenanzas del Plan Parcial se tendrá especial cuidado en que las zonas indicadas reciban un tratamiento propio de fachada de la ciudad.

FICHA SUELO URBANIZABLE

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|-----------|---------------------|-------|-----------------------|--|--|--|
| 1. Identificación | | Servicios | | SECTOR 2 | | | |
| DENOMINACIÓN: | | Ctra. vieja Lloseta | | MAINCA | | | |
| SITUACIÓN: | | | | | | | |
| 2. Sistemas locales | | | | 3. Sistemas generales | | | |
| Espacios libres: | | 2.500 m2 | | 0 m2 | | | |
| Viales y infraestructuras: | | 6.500 m2 | | 0 m2 | | | |
| Servicios interés público y social: | | 1.000 m2 | | | | | |
| TOTAL | | 10.000 m2 | TOTAL | 0 m2 | | | |
| 4. Superficies | | | | | | | |
| Suelo no lucrativo: | 10.000 m2 | | | | | | |
| Suelo lucrativo: | 12.000 m2 | | | | | | |
| TOTAL | 22.000 m2 | | | | | | |

6. Aprovechamiento medio del sector
Am = 0,375

7. Gestión, programación y planeamiento
PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: Plan parcial
SISTEMAS DE ACTUACIÓN: compensación
PLAN DE ETAPAS: 1 cuatrienio

8. Observaciones

El Sistema General Hidráulico y el correspondiente a la vía de ronda, zona APT, incluidas dentro del ámbito serán de cesión gratuita a cargo del polígono sin ejecutar.

4.000 m2 del sistema local de espacio libre público deberán situarse lindando con el Sistema General Hidráulico para completar su diseño.

Los promotores deberán efectuar los correspondientes estudios de riesgo de inundación, incorporando sus conclusiones al Plan parcial y al Proyecto de urbanización correspondiente.

Número máximo de viviendas: 225.

FICHA SUELO URBANIZABLE

1. Identificación

DENOMINACIÓN: Servicios SECTOR 5
SITUACIÓN: Ronda Norte

2. Sistemas locales

| | | | |
|---------------------------|-----------|--------------------------------|----------|
| Espacios libres | 4.000 m2 | 3. Sistemas generales | |
| Viales y infraestructuras | 4.000 m2 | Equipamiento Docente Sanitario | 8.000 m2 |
| Equipamientos | 2.000 m2 | | |
| TOTAL | 10.000 m2 | TOTAL | 8.000 m2 |

4. Superficies

| | |
|--------------------|-----------|
| Sistema General | 8.000 m2 |
| Suelo no lucrativo | 10.000 m2 |
| Suelo lucrativo | 18.518 m2 |
| TOTAL | 36.518 m2 |

5. Ordenación

| USOS | ALTURA MÁXIMA | SUPERFICIE SUELO | EDIFICABILIDAD | C. ZONA | C. SECTOR | C. HOMOG | APROV. LUCRATIVO |
|---------------------------|---------------|------------------|----------------|---------|-----------|----------|------------------|
| Residencial plurifamiliar | | | | | | | |
| V.P. Oficial | PB + 2 | 4.000 m2 | (1,5) 6.000 | 0,60 | 0,8 | 0,48 | 2.880 |
| Industrial | PB + 1 | 14.518 m2 | (1,5) 21.777 | 0,80 | 0,8 | 0,64 | 13.937,28 |
| TOTAL | | | | | | | 16817 |

6. Aprovechamiento medio del sector
Am = 0,460

7. Gestión, programación y planeamiento
PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: plan parcial
SISTEMAS DE ACTUACIÓN: compensación
PLAN DE ETAPAS: 1 cuatrienio

8. Observaciones

El sistema general de equipamiento será de cesión gratuita a cargo del polígono, sin ejecutar.

La zona residencial plurifamiliar será de cesión al Ayuntamiento a cargo del 10% de aprovechamiento y destinado a vivienda protegida, con un máximo de 60 viviendas.

Contra este acuerdo, que no agota la vía administrativa, se puede interponer el recurso de alzada ante el Consell Executiu de este Consell Insular de Mallorca, dentro del plazo de un mes, a contar a partir del día siguiente en el de la presente publicación.

Contra la desestimación expresa del recurso de alzada podrá interponerse el recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación de la desestimación del mencionado recurso. Contra la desestimación por silencio del recurso de alzada podrá interponerse el recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses, a contar a partir del día siguiente a la desestimación presunta (tres meses desde la interposición del recurso sin que se haya notificado la resolución).

No obstante lo anterior, se puede ejercitar, si es el caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente. Todo esto de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa y de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

La Secretària Delegada de la Comissió Insular
d'Ordenació del Territori, Urbanisme i
Patrimoni Històric.

Apol·lònia Serra Barceló

— o —

Num. 22331

Aprobación inicial relativa al Consorci entre la Fundació per al suport i la promoció de l'esport balear, Illesport, l'Ajuntament de Palma i el Consell de Mallorca per a la construcció del Velòdrom de Palma.

El Pleno del Consell de Mallorca en sesión ordinaria celebrada el día 12 de diciembre de 2005 aprobó la constitución del 'CONSORCI ENTRE LA FUNDACIÓ PER AL SUPORT I LA PROMOCIÓ DE L'ESPORT BALEAR, ILLESPORT, L'AJUNTAMENT DE PALMA I EL CONSELL DE MALLORCA PER A LA CONSTRUCCIÓ DEL VELÒDROM DE PALMA', así como de sus respectivos Estatutos, lo cual se hace público al objeto que todas aquellas personas que estén interesadas puedan examinar el expediente y formular las alegaciones que estimen oportunas en el plazo de treinta días a contar desde la publicación del presente edicto en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears. Si no se presentasen, el acuerdo se entenderá definitivamente aprobado.

El expediente permanecerá expuesto al público en la secretaría delegada del Institut de Serveis Socials i Esportius de Mallorca (C/ General Riera, 67) durante el mencionado período de 9 a 13 horas.